

建替え等に関するテーマの検討

- ① 自主建替えの円滑化
- ② 建替え等に伴う区分所有者等の居住の安定確保
- ③ 被災マンションの再生円滑化のための事業手続き
- ④ 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みに関する事業手続き

① 自主建替えの円滑化

- 今後発生してくると見込まれる利用容積率が少ないマンションの建替えについては、デベロッパー等が参加しない、いわゆる「自主建替え」によって再生を図るケースも増加するとの指摘がある。
- 自主建替えは、デベロッパー等が参加する建替えと異なり、ノウハウがない組合が自ら事業を進めていく必要がある。こうした自主建替えの円滑化を図る方策としてどのようなことが考えられるか。例えば、自主建替えの優良事例や留意点等をまとめたマニュアルなどの整備は有効と考えられるか。また、今後増加が予想される自主建替えをサポートする人材の充実を図っていく必要はないか。

■ 自主建替えの特徴

【出典】建替コンサルタント等へのヒアリングをもとに国交省で作成

	自主建替え（デベロッパー等不参加）	一般的な建替え（デベロッパー等参加）
資金確保	<ul style="list-style-type: none"> 建替組合が事業資金を確保。 ※ 債務保証機関がないと融資を受けることが難しい場合あり。 	<ul style="list-style-type: none"> デベロッパー等が事業資金を確保。 ※ デベロッパーは、抵当権等の担保設定をせずに、比較的容易に低利で資金調達できるケースが多い。
事業ノウハウ	<ul style="list-style-type: none"> 組合が主体的に合意形成、事業手続きを実施する必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 建替えコンサルタントやデベロッパーが、合意形成支援、事業手続き・工事手続等を実施。
保留床の処分	<ul style="list-style-type: none"> 組合自ら又は販売代理店等を通じて分譲販売。 ※ 組合自ら分譲する場合、宅建物取引業の免許が必要か否か個別に行政協議等が必要な場合あり。 建替組合は、事業完了後に消滅してしまうため、分譲敷地に瑕疵があった場合（地中埋設物や土壌汚染など）への対応に課題あり。 	<ul style="list-style-type: none"> デベロッパーによる分譲販売。

<これまでの検討会における関連意見>

- 現在のマンションストックには、デベロッパーが関与しにくいマンションも多くある。今後はデベロッパーが関与しないマンションの最後の姿を考えていく必要があり、自主建替えが現実的に可能な仕組みが必要。
- 自主建替えにおいて問題となるのは、デフォルトリスク。各区分所有者が工事費を負担することになるため、一軒でも払えないとなることがリスクと捉えられ、ゼネコンに受注してもらえないといったことが考えられる。金融や費用縮減等に関する新しい制度ができると、自主建替えを検討するマンションも出てくるのではないか。

自主建替えによるマンションの建替えの事例

■ 建物概要等

	従前	従後
竣工年	1974年	2015年9月
構造・規模	RC造 5階建	RC造12階建
総戸数	25戸	22戸
延床面積	約1,638m ²	約1,951m ²

◇合意手続き

- ・ 区分所有法第62条（建替え決議）

◇使用した支援制度

- ・ なし

◇事業手法

- ・ マンション建替法に基づく建替事業
- ・ 床還元率25%、負担額1,620万円/戸

◇管理の状況

- ・ 自主管理。污水管の劣化・漏れ、コンクリートの爆裂による上裏モルタルの剥離落下あり。

■ 再建の経過や検討の状況

◇建替え推進決議：2010年8月

◇建替え決議：2012年11月

◇組合設立認可：2013年5月

◇権利変換認可：2013年10月

◇本体着工：2014年9月

◇竣工：2015年9月



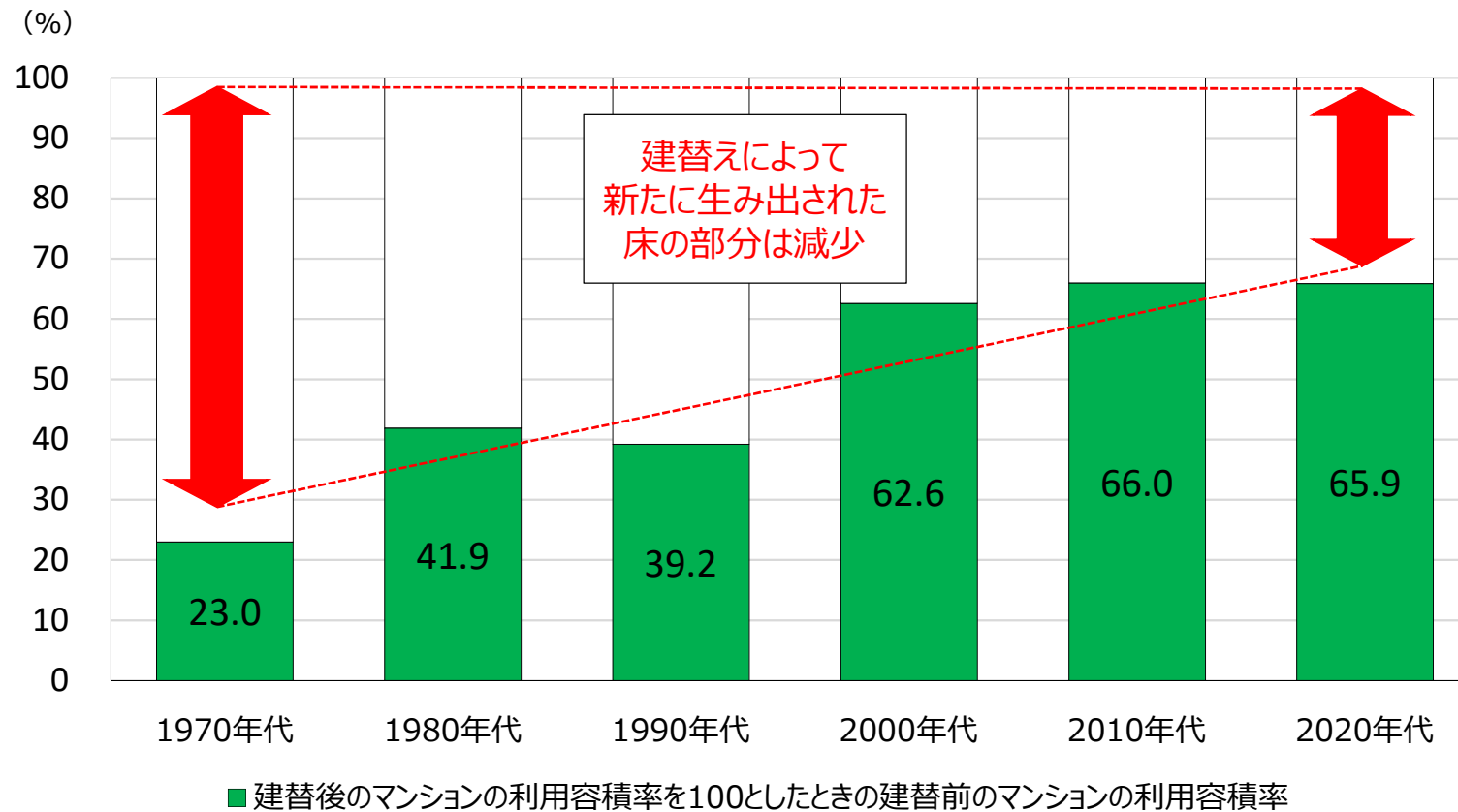
建替え前のマンションの外観

- ・ 建物の著しい老朽化により、修繕や改修による改善は困難であるとして、建替えを検討。
- ・ 建築規制により、従前の規模より大きく建替えることは難しかったが、当初は25戸中、13戸が建替え後のマンションへの入居を希望したため、保留床が12戸程度見込まれた。一方、約10社のデベロッパーに対して建替え事業への参加を打診したところ、保留床の見込みが少ない等の理由により、いずれも参加せず。組合は建物の老朽化状況を踏まえ自主建替えを選択。
- ・ 事業資金については、公的金融機関（沖縄振興開発金融公庫）からの融資を活用。融資にあたっては、信用リスクへの対応が求められ、全国市街地再開発協会の債務保証を取り付けることができたため、融資が認められる。
- ・ 権利変換の前に、住宅ローン融資が認められなかったなどの理由により、建替え後のマンションへ入居する区分所有者の数は減少。最終的には25戸中、24戸が転出、1戸が権利変換を行った。
- ・ 販売代理会社と設計事務所とチーム編成して、融資の返済期間が建物竣工から2年後であったため、竣工から1年半の段階で保留床の売れ残りがある場合には、土地建物原価で販売代理会社が引き取る等のリスクヘッジを実施。保留床については、販売会社が引き取ることなく竣工から1年で完売。（流通性が高く市場性のある立地であったことから、販売代理会社の事業協力を得ることができた。）

(参考)ディベロッパー等の建替え事業への参加の困難性の増加

- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。

建替後の利用容積率に対する建替前の利用容積率（建替え事業の実施年代別）



【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成

②建替え等に伴う区分所有者等の居住の安定確保

- 建替えの検討時期を迎える高経年マンションでは、区分所有者の高齢化も進行しており、こうした高齢区分所有者等にとっては、建替えに伴う2度の引越しが負担となり、建替え事業への賛成を躊躇するケースも存在する。
- 建替え事業に参加するデベロッパー等においては、こうした区分所有者の建替えに伴う仮移転への負担や不安等の解消のため、相談窓口を設置し、仮移転先の物件の斡旋等を行っているところ。一方、大規模なマンションの建替えにあたっては、区分所有者の希望する条件等も考慮した上で、大量の仮移転先を確保しなければならないケースも存在し、事業の進捗に影響を及ぼすケースも存在。
- 一部の地方公共団体では、公営住宅を活用し、マンション建替え期間中の仮住居を提供するなどの取組が行われているところ。また、住宅供給公社や都市再生機構（UR）が協力して、賃貸住宅の提供なども行われている。
- また、マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却事業では、買受人に対して、売却前のマンションに代わる住居等の提供又は斡旋に関する「代替建築物等提供計画」の作成を法令で義務づけており、同計画にもとづき、居住者の移転に関する意向調査、代替建築物の斡旋等を行っているところ。
- 建替え事業等の円滑化に向けて、建替え等に伴う区分所有者の居住の安定確保の円滑化に向けて、どのような方策が考えられるか。例えば、一部の地方公共団体等が行う公的賃貸住宅の提供等の取組事例の横展開を図ることが有効ではないか。

<これまでの検討会における関連意見>

- 建替え事業における仮住まいの確保が区分所有者の負担となっているため、仮住まいに関する支援も検討すべき。
- 建替え事業における引越しについて、区分所有者自身で入居先が見つけれない場合は、デベロッパーの傘下の不動産会社が、物件斡旋や地方公共団体との連携等を行い、要望に合った入居先探しに協力している。
- 高経年マンションでは高齢の区分所有者も多いことが想定され、仮住まいの入居を断られた事例等があるのであれば、その後の支援状況等を踏まえたうえで、公営住宅の活用や賃貸住宅の情報提供等必要な支援策を検討していく必要がある。今後多様な区分所有関係の解消の仕組みを設けるにあたっては、賃貸住宅に関する住み替えの情報提供も必要な事項である。
- 建替えに際しての仮住まいの確保に関して、実態把握が必要。
- 公的住宅含む仮住まい先となる低廉な賃貸住宅に関する情報提供や、高齢者の仮住まいの保証、建替前・中における融資制度の創設などを検討いただきたい。
- 建替えに伴う居住者の費用・引越しの負担の軽減が図られることも重要。公的賃貸住宅の空き住戸等に優先的に入居できる等の権利を得る等の措置を含め検討すべき。

(参考)マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針

■ マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（平成26年国交告第1137号）（抄）

第五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項

1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

代替住宅の確保に際して、そのあっせん、情報提供等により借家権者及び転出区分所有者の居住の安定に努めなければならない。

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ 地方公共団体は、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅への優先入居その他の多様な支援に努めることとする。

ロ 地方公共団体は、都市再生住宅制度の活用等により、従前居住者用賃貸住宅の供給の促進及び家賃対策の実施に努めることとする。

ハ 地方公共団体は、移転料等の支払いに対して優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

第八 売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項

1 買受人等が取り組むべき事項

イ 早期の段階からヒアリングやアンケート等による区分所有者又は借家権者の意向把握を行うとともに、区分所有者又は借家権者に対する相談窓口の設置を行うよう努めなければならない。

ロ 区分所有者又は借家権者の要請があった場合には、その要請が過度なものでない限りにおいて、法第百九条第二項第四号の規定により定められた代替建築物提供等計画に従い、流通している物件や新たに建設される再建マンション等の中で各区分所有者又は借家権者の希望に最も近い代替建築物の提供等を行うよう努めなければならない。

2 管理組合等が取り組むべき事項

借家権者への適切な情報提供を行うことにより、借家権者においてもマンション敷地売却に係る検討状況が把握できるよう努める必要がある。

3 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ 国及び地方公共団体は、再建マンションへの入居を希望する高齢者について、その購入資金の確保を容易にするため、独立行政法人住宅金融支援機構によるまちづくり融資の高齢者向け返済特例制度の普及等に努めることとする。

ロ 国及び地方公共団体は、マンション敷地売却によってもなお住宅ローンを完済できない区分所有者について、住宅ローンの一括返済により既抵当権を抹消するための金融機関からの借入を容易にするため、民間再開発促進基金による債務保証の普及等に努めることとする。

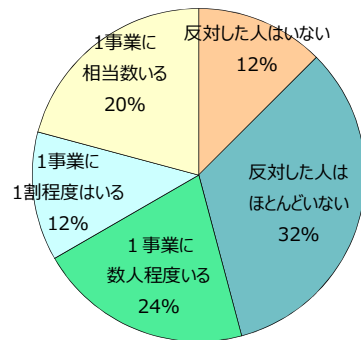
ハ 地方公共団体は、高齢の区分所有者や借家権者など住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定のため、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅の活用、都市再生住宅制度の活用、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成十九年法律第百十二号）第五十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会の活用、高齢者等を対象とした家賃債務保証の活用その他の多様な支援に努めることとする。

建替え事業に伴う仮移転に関するアンケート

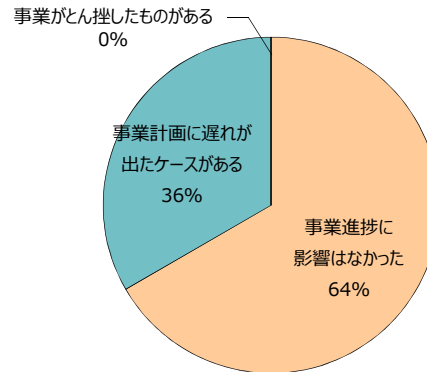
○ 区分所有者の中には、仮移転の困難性を主な理由として、建替えに反対する者が一定程度存在し、事業計画に遅れが生じるケースもある。

■ 再開発コーディネーター協会に所属する建替えコンサルタント等25社を対象に、建替えに伴う区分所有者の仮移転に関するアンケートを実施（2023年3月）。アンケートは、各社の担当者が携わった案件のうち、区分所有者も多く、仮移転先の確保が難しいと考えられる大規模（100戸以上）のマンションを念頭に回答を依頼。（n=25社）

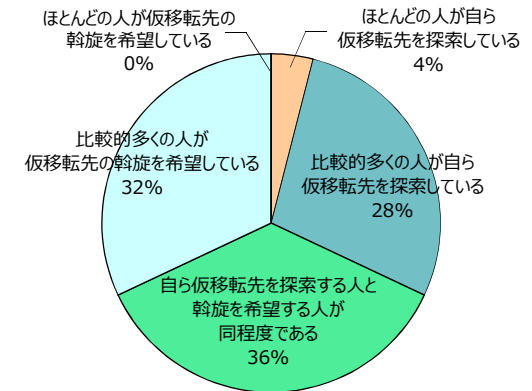
仮移転の困難性を主たる理由として
建替え決議に反対する者



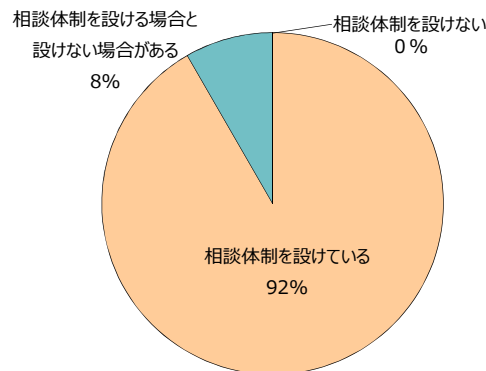
仮移転の困難性が原因による
事業進捗への影響



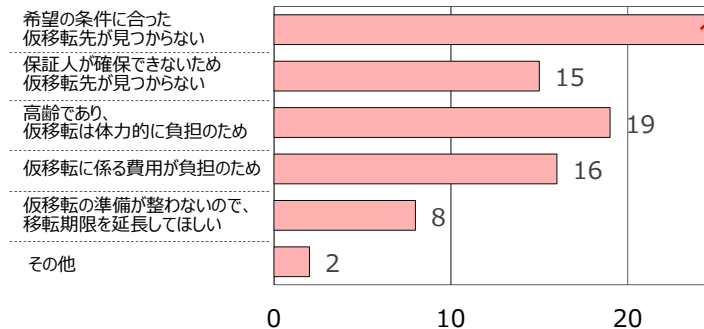
区分所有者の仮移転先の確保について



仮移転に関する相談窓口の設置有無



相談窓口への主な相談内容



希望仮移転先の主な条件（上位）

- 現在の立地と近い場所がよい
- 一定の賃料の範囲内の住戸がよい
- 特定の医療・福祉施設から近い立地がよい
- 学区が変わらない立地がよい
- 一定の間取り・面積が確保されている住戸がよい
- 駅近など利便性が高い立地がよい

(参考)千葉市における取組

- 千葉市では、2011年8月に独立行政法人都市再生機構（UR）千葉地域支社と締結した「千葉市と独立行政法人都市再生機構との包括的な連携によるまちづくりの推進に関する協定」の連携事項「賃貸住宅ストック等の再生・活用に関する事項」にもとづき、平成24年3月に市内に立地する分譲マンションの建替えの円滑化を目的として、「千葉市内のマンション建替えの支援に関する協定」を締結。
- 同協定にもとづき、以下の①仮住居等の情報提供、②建替え組合への負担軽減、③転出区分所有者等への負担軽減、を定めている。

■ 千葉市におけるマンションの建替えに伴う仮移転への支援の内容

①仮住居等の情報提供

- マンションの建替えを予定している管理組合や建替組合が、居住者の仮住居、代替住宅のニーズを取りまとめて、千葉市に空室情報の提供を依頼することで、UR都市機構が保有する賃貸住宅の空室情報をまとめて提供。

②建替え組合への負担軽減

- 建替組合が、居住者の仮住居としてUR都市機構の賃貸住宅を賃借する場合、対象となる賃貸住宅が（1）により空室情報の提供を受けた住宅であり、かつ、千葉県・茨城県内の住宅である場合に、敷金が減免。

③転出区分所有者等への負担軽減

- 建替えに伴い転出する居住者が、代替住宅としてUR都市機構の賃貸住宅を賃借する場合、対象となる賃貸住宅が（1）により空室情報の提供を受けた住宅であり、かつ、UR都市機構が実施する入居促進キャンペーン期間内に、千葉県・茨城県内の住宅に申込をした場合に、敷金の分割及び減額する制度が適用。
※ 情報提供、敷金の負担軽減の対象となる管理組合、建替組合は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づいて建替えを予定している管理組合、建替組合に限る。

(参考)マンション敷地売却事業における代替建築物提供計画について

■ 代替建築物提供計画の例（マンション敷地売却事業参考様式（国土交通省作成））

〔区分所有者又は借家人の意向確認の状況〕

①意向確認の方法等

○年○月○日に当社が買受人となるべき者として選定された後に行った以下の調査により、現時点で、区分所有者計○人中○人（○％）、借家人○人中○人（○％）の意向を把握。

- 1) 区分所有者に対するアンケート
 - ・実施日：○年○月○日（配布）、○年○月○日（回収）
 - ・回収状況：区分所有者計○人中○人
- 2) 区分所有者のうち希望者に対する個別ヒアリング
 - ・実施日：○年○月○日～○年○月○日
 - ・実施状況：区分所有者○人
- 3) 賃貸人である区分所有者を通じた借家人の意向把握
 - ・実施日：○年○月○日～○年○月○日
 - ・把握状況：借家人計○人中○人

②意向確認の結果（区分所有者）

1) 意向総括表

- ・再建マンションへの再入居を希望 ○人
 - ・代替建築物の紹介を希望 ○人
 - ・自ら代替建築物を検索する予定 ○人
 - ・代替建築物は不要 ○人
 - ・その他 ○人
 - ・未回答／不明 ○人
- 計○人

2) 意向内訳（区分所有者）

住戸番号	区分所有者名	用途（用法）	代替建築物の提供・あっせんに係る意向	備考
101	○○○○	住宅（自用）	再入居	
102	○○○○	住宅（賃貸）	不要	
201	○○○○	住宅（自用）	紹介	

3) 今後の意向確認の予定（区分所有者）

- ・未回答者等に対しては、継続的にヒアリング等による意向把握を実施。

③意向確認の結果（借家人）

1) 意向総括表

- ・代替建築物の紹介を希望 ○人
 - ・自ら代替建築物を検索する予定 ○人
 - ・その他 ○人
 - ・未回答／不明 ○人
- 計○人

2) 意向内訳（借家人）

住戸番号	借家人名	用途（用法）	代替建築物の提供・あっせんに係る意向	備考
102	○○○○	住宅	自ら検索	

3) 今後の意向確認の予定（借家人）

- ・未回答又は不明の者に対しては、継続的に賃貸人である区分所有者を通じたヒアリング等による意向把握を実施。

〔代替建築物の提供等の具体的な方法〕

①基本的な方針

区分所有者や借家人の意向確認の結果を踏まえながら、現時点で把握された各自の意向は今後も変わり得ることを念頭に、要請のあった区分所有者や借家人に対し代替建築物の選択肢を十分かつ柔軟に示すことができるようなものとする。代替建築物の提供・あっせんにあたっては、相談窓口を設置した上で、流通している物件や新たに建設される再建マンション等の中で、区分所有者や借家人の希望に最も近い立地・規模・構造の代替建築物の提供・あっせんを行っていくことを基本とする。

②代替建築物の提供・あっせんに係る相談窓口の設置

1) 相談窓口の設置

- ・区分所有者や借家人からの代替建築物の提供・あっせんに係る相談や要請に適切に対応できるよう、相談窓口を○○に設置する。
- ・相談窓口の電話番号を明確にし、○曜日から○曜日の○時から○時の間、○名の職員により対応を行う。
- ・別途、メールでの問い合わせにも対応を行う。

2) 相談窓口の周知方法

- ・相談窓口の電話番号やメールアドレスについては、○○マンション再生ニュースや会報、掲示板等により周知する。

③代替建築物の提供・あっせんの具体的な方法

1) 再建マンションへの優先入居（再入居）

- ・○○社が建設を行う再建マンションへの再入居を希望する区分所有者に対しては、希望する住戸位置や借入予定額等に応じた住戸規模等を考慮して、取得可能な住戸の選択肢を提示しながら、優先的に入居可能な住戸を決定する。
- ・再建マンションへの入居希望者の仮住居については、各自の意向に応じて、以下の2、3の方法等により斡旋する。

2) 不動産会社からの紹介（売買・賃貸）

- ・全国各地の物件情報を取扱う○○社の関連会社である○○社からの斡旋に加え、地元の不動産情報に詳しい不動産会社とも連携して、区分所有者や借家人の細かな要望を踏まえた物件を斡旋する。
- ・特に年金生活者等に対する賃貸住宅の斡旋に際しては、家賃債務保証の活用により、契約の円滑化を図る。

3) 公的賃貸住宅管理者との連携（公的賃貸）

- ・独立行政法人都市再生機構（UR）や○○住宅供給公社と連携し、UR賃貸住宅や公社賃貸住宅の募集情報等の提供を行う。
- ・特に低額所得者に対しては、上記のURや公社との連携のほか、公営住宅の募集情報等についても提供を行う。

4) その他

- ・高齢者でサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等への入居を希望する者など特別のサポートが必要な者に対しては、各関係機関・団体とも連携して、それぞれの希望に沿う形での物件の斡旋に努める。

③被災マンションの再生円滑化のための事業手続き

- 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）では、大規模な災害によりマンションが全部滅失した場合や、大規模一部滅失した場合に、区分所有者等の多数決でマンションの取壊し、再建、敷地売却等の決議を行うことが可能となっている。
- 一方、現在のマンション建替え法では、同法に基づく事業手続きは区分所有法に基づく建て替え決議を対象としており、被災区分所有法に基づく決議は対象としていないところ。被災マンションの円滑な再建等のため、事業手続きを定めることの必要性が指摘されているところ。
- 被災マンションの再建等決議の後の事業手続きを検討するにあたり、被災地の復興状況や、区分所有者等の生活状況等を踏まえて、通常の建替え事業手続きと比較して留意すべき点があるか。

■ 被災マンションの再建等の仕組み（区分所有法及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法）



(参考)被災マンションの再建の事例①(熊本地震における再建)

■ 建物概要等

	従前	従後
竣工年	1980年	2020年5月
構造・規模	RC造 計5棟	RC造14階建
総戸数	5棟100戸	1棟184戸
延床面積	約7,736m ² (登記)	約14,000m ² (容積対象)

◇建物の状況

- 全壊 (全棟)
- ◇合意手続き
 - 区分所有法70条 (団地一括建替え決議)
- ◇使用した制度
 - 公費解体制度、優良建築物等整備事業
 - まちづくり融資 (高齢者返済特例)
- ◇事業手法
 - マンション建替法に基づく建替事業

■ 再建の経過や検討の状況

- ◇震災発生：2016年4月
- ◇建替え決議：2017年9月
- ◇組合設立認可：2017年12月
- ◇権利変換認可：2018年7月
- ◇本体着工：2018年8月
- ◇竣工：2020年5月

- 住民のほとんどが隣接の体育館に避難し、行方不明者等はいない状況。マンションの状況は、2棟が傾斜しており、3棟が給排水管等や杭に被害がある状況であった。
- 発災前より、定時総会を開催する予定があり、案内を送っていたため、予定とおり総会を開催。被災後早い段階から復旧や建替え等について検討を開始。(その後、当面の対応として、給排水管の復旧を先行して実施。)
- 公費解体制度の申請締切りが、2017年10月頃とされていたため、同申請に間に合うよう急ピッチで検討及び合意形成を実施。結果として団地の一括建替え決議を可決。(1名反対者がいたが、公費解体には賛成。)
- 決議後は、特段の支障なく、マンション建替円滑化法にもとづく事業として、円滑に実施。



被災状況①



被災状況②

被災マンションの再建の事例②(熊本地震における再建)

■ 建物概要等

	従前	従後(予定)
竣工年	1987年	2024年6月
構造・規模	SRC造11階建	RC造14階建
総戸数	住戸77戸、店舗1戸	住戸78戸
延床面積	約4,968m ²	約4,847m ² (容積対象)

◇被災後の建物の状況

- ・ 全壊

◇合意手続き

- ・ 区分所有法第62条(建替え決議)

◇使用した支援制度

- ・ 優良建築物等整備事業

◇事業手法

- ・ マンション建替法に基づく建替事業

■ 再建の経過や検討の状況

- ◇震災発生：2016年4月
- ◇建替え決議：2020年5月
- ◇組合設立認可：2020年9月
- ◇権利変換認可：2021年5月
- ◇解体着工：2021年6月
- ◇竣工：2024年6月(予定)

- ・ 被災マンションの区分所有者は、主に民間賃貸住宅を活用したみなし仮設住宅に避難している状況。発災後、各区分所有者により管理組合へ所在の届出が出されていたため、所在等が不明の区分所有者はいなかった。
- ・ 建物は傾斜し、外壁タイルの亀裂、玄関扉の開閉不具合などが生じており、全壊との判定。
- ・ もとの住生活に戻りたいとの意識より、各区分所有者の復興等に係る熱意は高い状況。当初は建物の傾斜については復旧可能との考え方により検討開始したが、工事の技術的問題等が露呈し、復旧工事を断念。こうした経緯により、震災から3年間ほど経過。(これにより、公費解体を使用できなかった。)
- ・ その後、市の復興基金による基本構想等作成費支援を受け、建替えコンサルタントが参加し、検討の末、建替えを行うことを決定。優良建築物等整備事業を活用したことで、結果として、公費解体よりよい補助率で解体が可能となった。
- ・ 検討に時間を要していたため、多くの被災者が別の場所で既に住宅を購入するなど生活を開始しており、みなし仮設住宅の家賃補助期限切れなどもあり、最終的に、再建後のマンションへ入居した者は約15%となった。



被災状況①



被災状況②

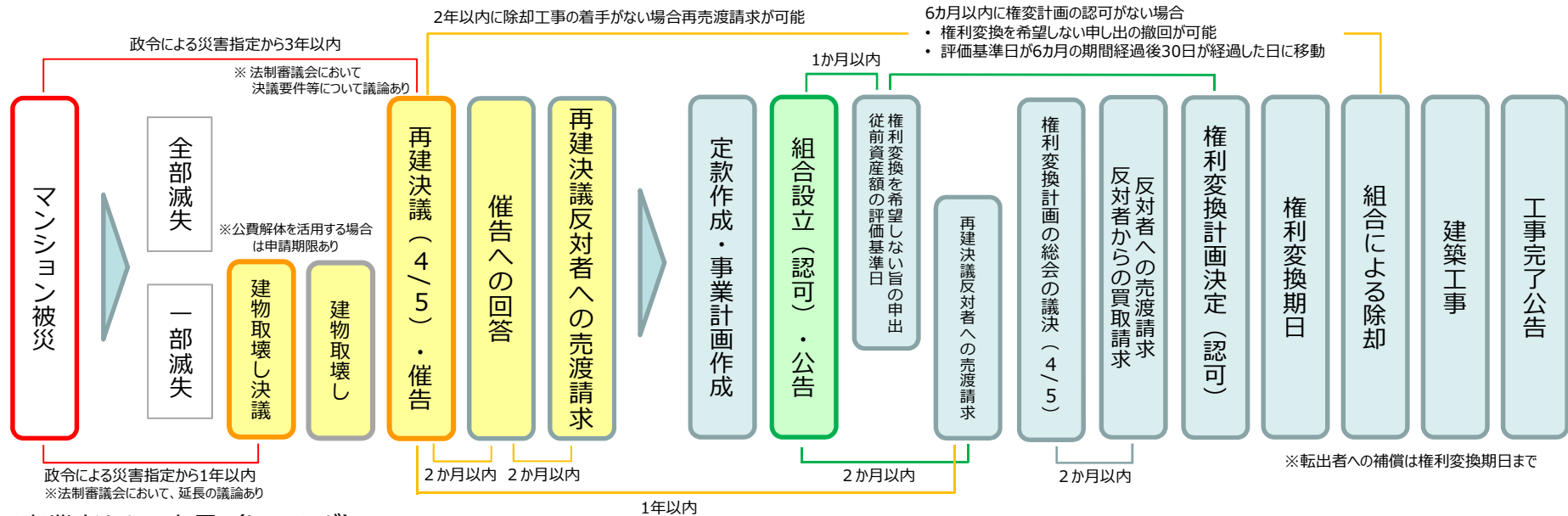


再建マンションの外観

被災マンションの再建決議後の事業手続き(たたき)

被災区分法による再建決議等 (被災区分所有法第4条)

再建決議後の事業手続き(たたき) ※現行のマンション建替え事業の事業手続きと同じ



■ 事業者からの意見 (ヒアリング)

<事業手続き関連>

- 再建決議を行うにあたっては、その後の手続きを見据え、所在不明者等の探索等は基本的に完了している状況が想定される。このため、再建決議後の事業手続きは、現行のマンション建替え事業の事業手続きと同じでよいのではないか。実際には被災マンションに対して区分所有法第62条の建替決議を行い、マンション建替え円滑化法で実施したケースでは特段の支障はなかった。
- 通常の建替えにおいても、期間の制限が厳しい手続き（組合設立から2か月以内の売渡請求）については、被災状況を鑑みると更に厳しくなる可能性があるのではないか。
- 災害規模にもよるが、組合設立認可や権利変換計画認可などの経験がない地方公共団体に、同時期に大量に申請が来る可能性もあるため、各種期間に関する規定は柔軟に設定することも考えられるのではないか。

<その他>

- 全部滅失か大規模滅失かを判断するのは難しい。
- 被災区分所有法の決議期間は、政令で災害が指定されてから開始するが、災害により指定されるタイミングが異なり、検討期間が短くなる場合がある。災害の状況により検討できる期間が短くなる場合がある。
- 復旧するか建替えを選択するか、3年以上検討した事例もあるため、再建決議可能期間等は、ある程度必要。一方で、決議可能期間や、公費解体の申請期間が区切られていることで、合意形成の後押しになるのも事実であり、適切な期間を区切っておくことは必要とも考える。
- 決議可能期間と、公費解体制度等の他施策の期限の考え方は連動させておく必要があるのではないか。

(参考)被災区分所有法について

第二章 区分所有建物の全部が滅失した場合における措置

(敷地共有者等集会等)

第二条 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第三項に規定する専有部分が属する一棟の建物（以下「区分所有建物」という。）の全部が滅失した場合（その災害により区分所有建物の一部が滅失した場合（区分所有法第六十一条第一項本文に規定する場合を除く。以下同じ。）において、当該区分所有建物が第十一条第一項の決議又は区分所有者（区分所有法第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。）において、その建物に係る敷地利用権（区分所有法第二条第六項に規定する敷地利用権をいう。以下同じ。）が数人で有する所有権その他の権利であったときは、その権利（以下「敷地共有持分等」という。）を有する者（以下「敷地共有者等」という。）は、その政令の施行の日から起算して三年が経過する日までの間は、この法律の定めるところにより、集会を開き、及び管理者を置くことができる。

(敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例)

第六条 第二条の政令で定める災害により全部が滅失した区分所有建物に係る敷地共有者等は、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二百五十六条第一項本文（同法第二百六十四条において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、その政令の施行の日から起算して一月を経過する日の翌日以後当該施行の日から起算して三年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。ただし、五分の一を超える議決権を有する敷地共有者等が分割の請求をする場合その他再建決議、敷地売却決議又は第十八条第一項の決議をすることができないと認められる顕著な事由がある場合は、この限りでない。

2 (略)。

(区分所有者集会の特例)

第七条 第二条の政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合においては、区分所有者は、その政令の施行の日から起算して一年を経過する日までの間は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有法第三十四条の規定による集会（以下「区分所有者集会」という。）を開くことができる。

(区分所有建物の一部が滅失した場合における区分所有者集会の招集の通知に関する特例)

第八条

1・2 (略)

3 区分所有者集会を招集する者が区分所有者（前項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、第一項の通知は、当該区分所有建物又はその敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

4 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、区分所有者集会を招集する者が当該区分所有者の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。

5 (略)。

(参考)災害時の公費による建物解体

- 大規模な災害により、マンション等が全壊や半壊した場合、国は、災害等廃棄物処理事業において、地方公共団体が行うマンションの解体・撤去等に要する費用に対して補助。(補助率 1 / 2、地方負担に対しては特別地方交付税措置が充当。地方公共団体の実負担は約 1 割。)
※ 災害廃棄物は、市町村に処理責任あり。

概要

- 実施者：市町村
- 補助率：1 / 2
※ 地方負担に対しては特別地方交付税措置が充当。地方公共団体の実負担は約 1 割。
- 補助対象：
全壊・半壊した家屋の解体・撤去、運搬、処理・処分に要する費用 等
※ 半壊家屋は、特定非常災害に指定され、かつ大量の災害廃棄物の発生が見込まれる災害に限る。

(参考) 解体工事費の対象範囲

- ・ 地上部分及びそれに相当する部分の解体工事費(地上(基礎杭及び地下室は対象外))
- ・ 門扉、塀、立木について、損壊が著しく解体が必要と市町村が判断した場合の解体費
- ・ 擁壁について、倒壊し、隣地に倒れているようなもので、解体が必要と市町村が判断した場合の解体費

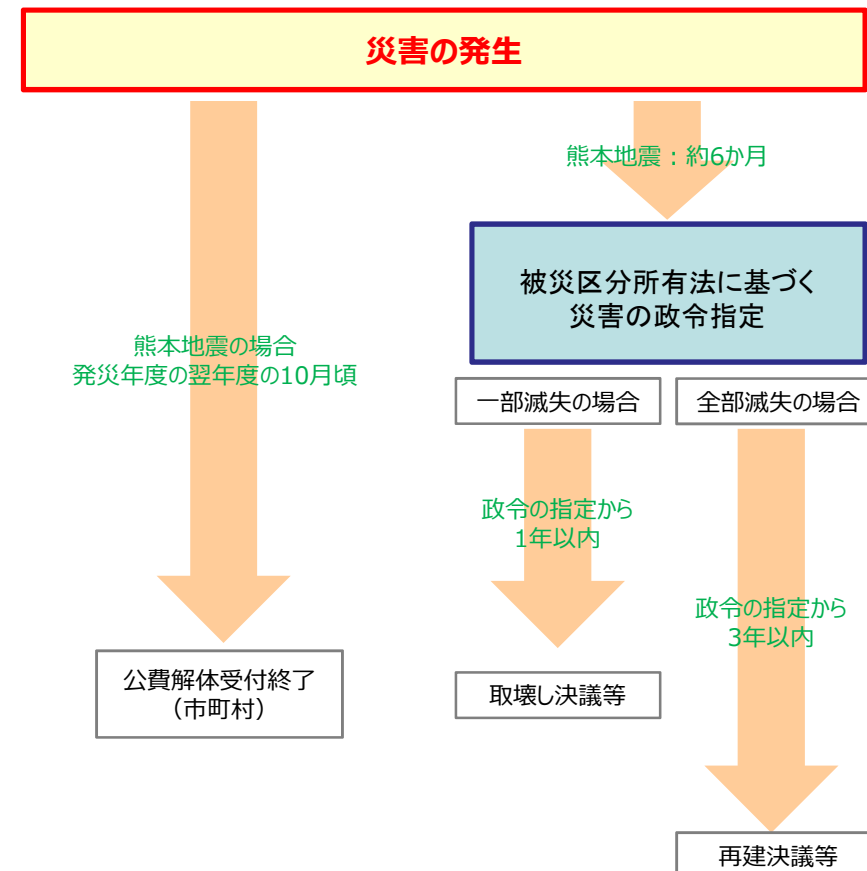
(参考) 過去の災害における被災市の運用の例

- ・ 公費解体受付前に、二次被害防止のために解体した場合も、一定の要件のもと補助対象とする。
- ・ 申請にあたっては、区分所有者等の全員の同意書や、動産処分に係る念書の提出を求める場合あり。

(参考)

- ・ 公費解体した建物については、被災者の負担軽減のため、登記官の職権により建物の滅失登記が行われる場合あり。

公費解体制度と被災区分所有法による再建の流れ(熊本地震の例)



(参考)優良建築物等整備事業の特例措置(熊本地震関連)

- 平成28年4月に発生した熊本地震により被災したマンションの再生促進に向けて、円滑な合意形成や建替えの実施等を支援するため、熊本地震に関連して実施される優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）について、令和3年3月31日の申請分まで交付率の嵩上げ実施。

■ 熊本県内の被災マンションの状況

(表中 上段:棟数、下段:%)

建物の被害状況			合計
大破・中破	小破・軽微	被害無し	
49棟 (8.7%)	478棟 (84.4%)	39棟 (6.9%)	566棟 (100%)

(一社) マンション管理業協会による、同協会会員を対象とした調査結果

補助率の嵩上げ

【通常】

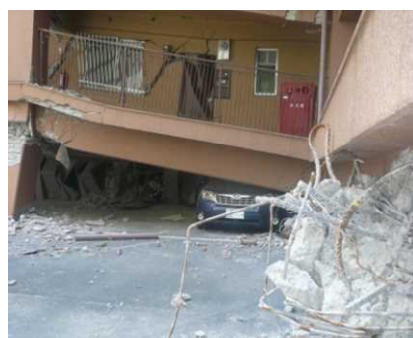
国 : 1 / 3 *
地方 : 1 / 3
民間 : 1 / 3

【嵩上げ】

国 : 2 / 5 *
地方 : 2 / 5
民間 : 1 / 5

* 地方公共団体の補助する額の1 / 2以内

■ 被災マンションの状況 (現地写真)



写真出典：NPO法人全国マンション管理組合連合会公表資料

<2016年熊本地震による被災マンションの建替え事例>





熊本市 上熊本地区優良建築物等整備事業

④区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みに関する事業手続き

- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みが創設された場合、それらの事業を安定的に進めるための事業手続きの必要性や内容を検討するにあたり、留意すべき事項はあるか。

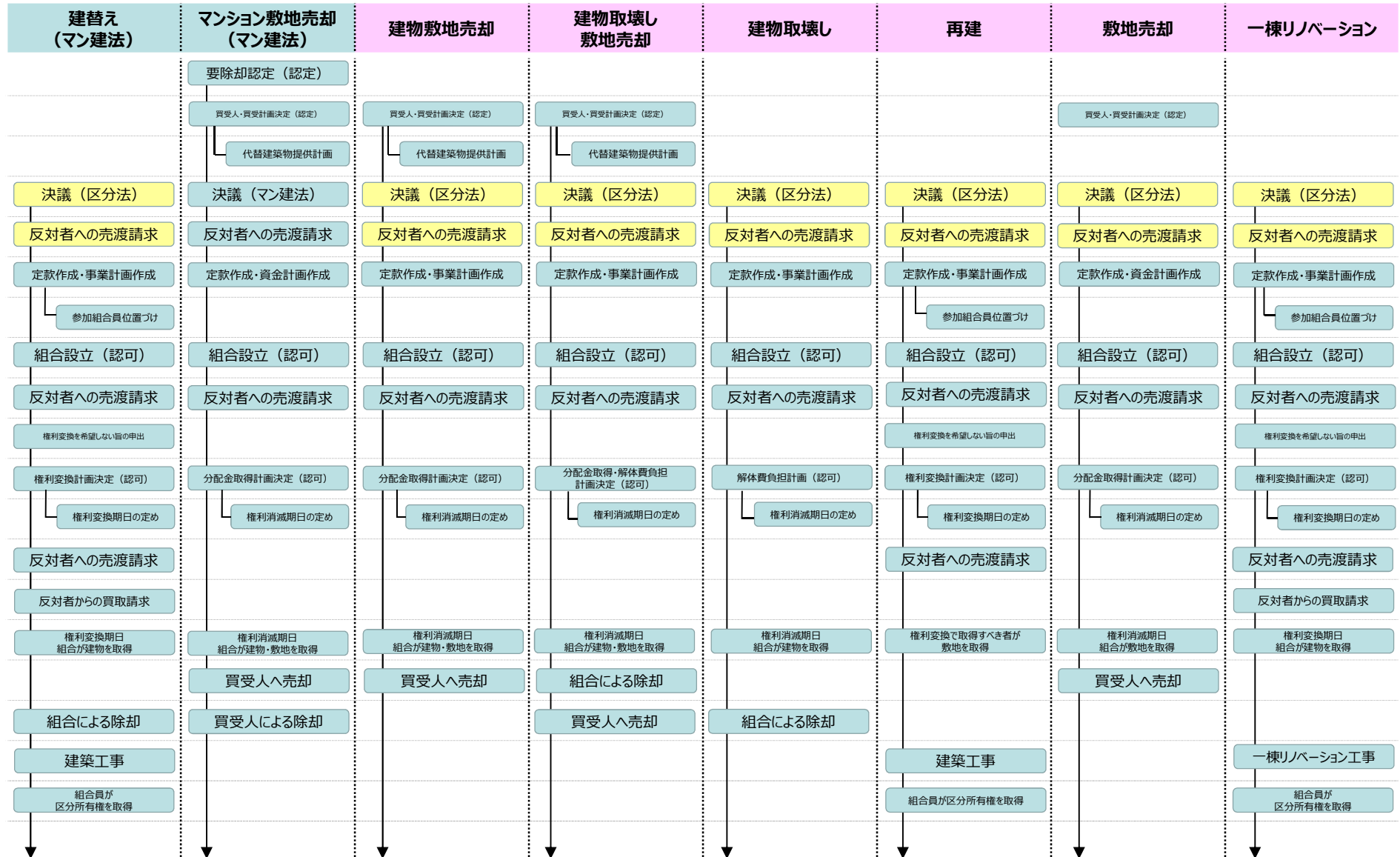
■ 法制審議会で議論が行われている区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

 売買等による所有者の変更

 建替え等による新たな建築物

<p><建物敷地売却制度></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物及び敷地利用権を一括して売却することを可能とする制度 	
<p><建物取壊し敷地売却制度></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度 	
<p><建物取壊し制度></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度 	
<p><再建制度></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度 	
<p><敷地売却制度></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地の売却を可能とする制度 	
<p><一棟リノベーション工事></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を行う工事 	
<p><(参考) 建替え(区分所有法)></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の各4/5以上の決議により、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地に新たに建物を建築する制度 	
<p><(参考) マンション敷地売却事業(マン建法)></p> <ul style="list-style-type: none"> 要除却認定を受けたマンションについて、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各4/5以上の決議により、マンション及び敷地を一括して売却し、買受人が除却する制度 	

区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みに関する事業手続き(たたき台)



※ 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みについては、法制審議会における議論を踏まえ変更の可能性があるので、事業手続きの検討にあたっては、これらの動向を踏まえながら検討を行っていく必要がある。

区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みに関する事業手続きに関する検討

■ 事業者からの意見（ヒアリング）

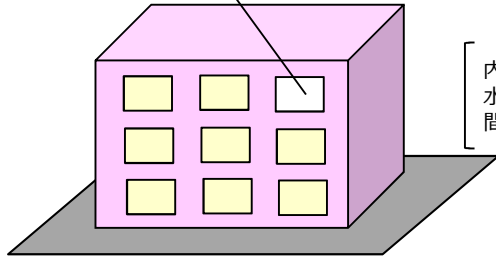
<p><建物敷地売却制度></p>	<ul style="list-style-type: none"> 建物敷地売却制度は、買受人により、建物が除却されるか否かが異なるだけであり、基本的には、現行のマンション敷地売却事業と同様の手続きで問題ないと考えられる。 現行のマンション敷地売却事業と同様に、決議後に、借家権が消滅する仕組みがあることが望ましい。 現行のマンション敷地売却事業と異なり、買受側に除却の必要性がないため、共用部分と専有部分を更新するなどして再度利活用することが可能。リゾートマンションの再生等にも活用できるのではないかな。 ディベロッパーのほか、不動産仲介業者などのプレイヤーの参入も考えられる。
<p>建物取壊し敷地売却制度</p>	<ul style="list-style-type: none"> 解体工事費に関する区分所有者の負担割合をどう設定するかをよく検討する必要がある。（持ち分割合か。） 管理組合が解体した敷地について、売却後に問題が発覚した場合の対応について検討が必要。
<p>建物取壊し制度</p>	<ul style="list-style-type: none"> 次の土地利用を決めるまでの間に土地の権利形態が大きく変わらないよう、登記に記録するなどを検討する必要があるのではないかな。
<p>再建制度</p>	<ul style="list-style-type: none"> 再建制度が活用されるのは主に自主再建の場合と考えられるが、事業ノウハウを有する旗振り役が必要になる。 従前建物が存在しない状態となるため、従前権利の設定について検討が必要だが、参加組合員が入るようなケースも想定するのであれば、権利変換計画の仕組みは必要。
<p>敷地売却制度</p>	<ul style="list-style-type: none"> 周囲に影響を与えるほど危険な建物になり、行政代執行で除却できるようなケースがあるのであれば、その後に区分所有者が売却するようなケースがあり得るのではないかな。
<p>一棟リノベーション工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一棟リノベーション工事の概念はいくつか類型化できるのではないかな。それぞれに分けて事業手続きの要否や内容を検討する必要がある。 仮に権利変換の手法を用いる場合、各住戸のリノベーションの度合いにより、各住戸の従後の資産評価の考え方が異なることも想定される。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 仮に、各事業における転出者等の居住の安定の確保のため、現行のマンション敷地売却事業と同様に、買受人が「代替建築物等提供計画」を作成することとなったとしても、買受人としては、合意形成の促進、事業の推進のため当然に対応していることと考えられるため、支障はないのではないかな。

(参考)一棟リノベーション工事等の類型の例

■ 共用部分のリノベーション実施部分
 ■ 専有部分のリノベーション実施部分

■ 一棟リノベーション工事で想定される工事

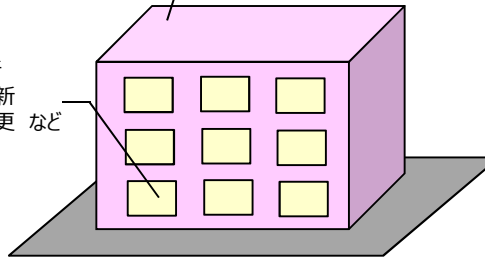
直近で区分所有者個人がリノベーション済み等の理由により、一棟のリノベーション工事を行わない住戸



- 共用部分と、一部の専有部分のリノベーション工事
- ※ 共用部分と、一部の専有部分のリノベーションが、一棟リノベーション工事に該当するかは法制審議会で議論中。

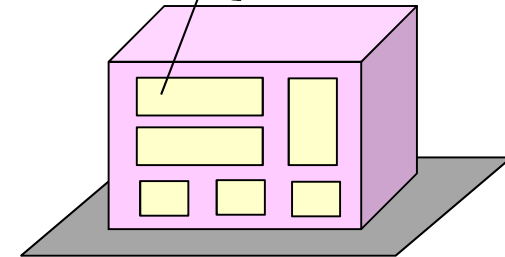
共用部分の補修・修繕
 耐震改修
 エントランスの更新
 窓やドアの更新 など

内装の更新
 水回りの更新
 間取りの変更 など



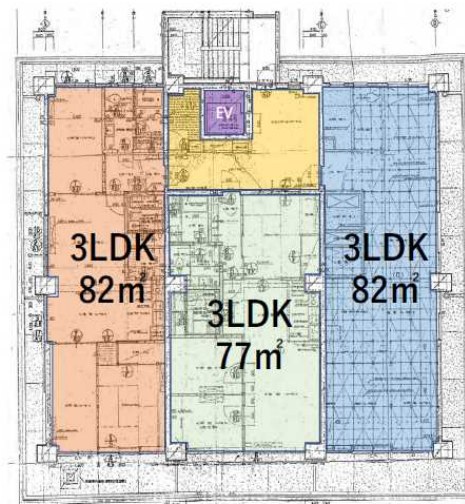
- 共用部分と、全ての専有部分のリノベーション工事
 - ※ 区分所有者は、改修前に所有する専有部分を、工事後も所有するイメージ。
- ⇒ 事業手続きは不要か。

専有部分の区画を変更し、2戸1にするなど

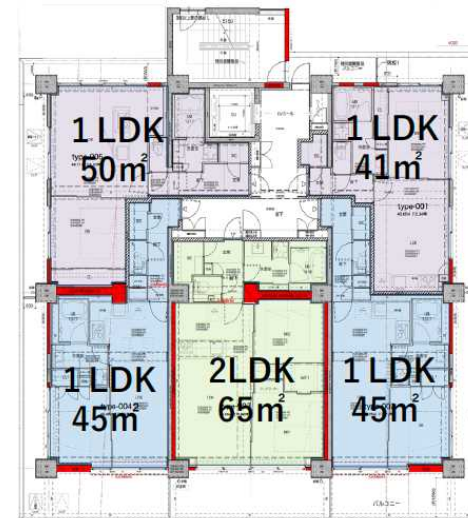


- 共用部分と、全ての専有部分のリノベーション工事（専有部分の区画も変更）。
 - ※ 区分所有者は、ニーズに応じて改修後の専有部分を選択して所有するイメージ。
- ⇒ 権利変換等の事業手続きが必要ではないか。

■ 賃貸住宅における共用部分と専有部分の更新の例



改修前



改修後