

構造計算書偽装分譲マンションの耐震改修の実施方針について (構造計算書偽装問題対策連絡協議会申し合わせ)

構造計算書偽装問題対策連絡協議会は、構造計算書偽装分譲マンションのうち、耐震改修により居住者等の安全確保及び建築基準法への適合を図るものについて、その円滑かつ着実な耐震改修を推進するため、以下のとおり申し合わせた。

申し合わせに当たっては、この申し合わせが一般的なケースを想定して耐震改修を円滑かつ着実に推進することを目的として行うものであり、公的支援の実施の判断を含め個々の案件の状況その他諸事情に応じた対応を地方公共団体が行うことを妨げるものではない旨を確認した。

1. 基本的考え方

1) 安全の確保と建築基準法への適合

- ・構造計算書偽装分譲マンションの耐震改修については、第一に分譲マンション居住者等の安全の確保を図るとの観点、第二に建築基準法へ適合させる観点から、早急に進める必要がある。

2) 耐震改修の着実な実施のための措置

- ・構造計算書偽装分譲マンションの耐震改修を早急かつ着実に進めるため、耐震改修基本計画の策定、分譲マンション所有者の合意形成、耐震改修実施計画(法に適合させるための措置についての計画)の策定、耐震改修工事の実施といった各段階において、行政として必要な支援等の措置を行う。

3) 公的支援を行う場合の考え方

- ・売主である建築主は、買主である居住者との関係で、一義的に瑕疵担保責任という契約上の責任を負っており、売主がその責任を果たせる状況にあるときには、売主の責任として対処させるべきであり、行政としても責任の履行を求めていく。
- ・売主が契約上の責任を果たせず、建物の耐震改修の見通しが立たない場合は、住民の安全が確保されず、建築基準法に不適合な状態が長期化することを看過することはできないため、行政としても既存の耐震改修に係る事業制度を活用し、支援を行うこととする。
- ・建築基準法への適合は、本来所有者等が主体的に行うべきものであるが、今回の案件については、分譲マンション居住者に全ての責任を負わせて対応を求めることには限界があり、行政としても既存の耐震改修に係る事業制度を活用し支援を行うこととする。
- ・耐震改修に係る公的支援は、建築確認事務に関する賠償の意味を持つものではない。

2. 耐震改修基本計画の策定スケジュール等

1) 耐震改修基本計画策定の目標時期

- ・平成18年7月末を目途に、対象となるマンションの管理組合等に対し、耐震改修基本計画の策定を行うよう求めるものとする。ただし、保有水平耐力の不足のみならず、一次設計の不備や基礎許容支持力の不足等により、複雑な耐震改修の検討が必要となる分譲マンションについては、平成18年9月末を目途とする。

2) 耐震改修基本計画の内容

- ・耐震改修基本計画は、耐震改修実施計画のもとになるものとして策定することとし、概算費用や耐震改修工事のスケジュールを含むものとする。
- ・耐震改修基本計画は、必要に応じ、複数の計画案を提示することとする。

3) 計画策定に係る支援

- ・管理組合等が実施する耐震改修基本計画及び3の1)の耐震改修実施計画の策定に対して、必要に応じ、住宅・建築物耐震改修等事業を活用する。(管理組合等が策定する場合の補助率: 国1/3、地方1/3)

3. 耐震改修の目標時期

1) 耐震改修実施計画の提出

- ・平成18年10月末を目途に、対象となるマンションの管理組合等に対し、耐震改修実施計画の提出を求めるものとする。ただし、保有水平耐力のみならず、一次設計及び基礎許容支持力の不備等により、複雑な耐震改修の検討が必要となる分譲マンションについては、平成18年12月末を目途とする。
- ・目標時期までに耐震改修実施計画の提出がない場合、できるだけ速やかに建築基準法への適合を求める勧告等を行う。
- ・勧告等によっても建築基準法への適合に向けての対応がなされない場合には、適切に期限を示して建築基準法上の適切な措置を講じていくものとする。

2) 耐震改修工事の着工時期

- ・平成18年度中を目途に工事の着工を図り、建築基準法への適合のための措置の早期完了を目指すものとする。

4. 耐震改修工事等に対する支援

1) 耐震改修工事に対する支援

- ・必要に応じ、地方公共団体が住宅・建築物耐震改修等事業を活用し助成を行うこととする。また、住戸間で耐震改修による専有部分への影響が大きく異なり費用負担の調整を要したり、一戸当たりの負担額が極めて大きくなる等、合意形成が困難であり、かつ、構造計算書偽装分譲マンションの耐震改修を早急に図り、住民の安全を確保する上で不可欠な場合には、行政上の対応として、地方公共団体が個々の案件の実情に応じ、地域住宅交付金の提案事業(一般枠)を活用し助成することができる。なお、その場合、耐震改修事業全体の1/3程度(最大で1/2)を助成の目処とする。

2) その他の支援

- ・住戸内の壁の打増し等により、居住を継続しながら耐震改修工事を実施することが困難である場合の対応として、移転費、仮住居費について、個々の案件の実情に応じ、危険な分譲マンションの建替えを行う場合に準じて、地域住宅交付金の提案事業(一般枠)を活用し助成をすることができる。

5. 公的支援を実施する場合の責任追及

- ・耐震改修計画策定及び耐震改修工事等に対し公的支援を実施する場合は、売主に対して徹底した責任追及を行うこととし、居住者に対しては、売主に対する責任追及への協力を求めることとする。

6. 住戸間で耐震改修に係る費用負担の調整を要する場合の調整方法のガイドラインの策定について

- ・住戸間で耐震改修による専有部分への影響が大きく異なり費用負担の調整を要することにより、合意形成が困難である場合について、合意形成を円滑に進めるため、費用負担の調整方法についてガイドラインを策定する。