

## マンション居住者のためのマンション再生講座

第2回『修繕・改修か、建替えかの判断と推進のための体制づくりについて』

講師：国土交通省国土技術政策総合研究所 主任研究官 長谷川 洋 氏

老朽度の判断、財源の確保、改善効果の把握、推進組織の立ち上げ、役割分担等

### 講座内容

#### 1. 修繕・改修か建替えかの判断の必要性

##### 判断が必要となる時期

修繕・改修か建替えかの判断が必要となるのは、以下の2つの場合が考えられる。

- a. 具体的に建替えが検討されているわけではなく、マンションの将来性を考えどうの方針を立てるか検討する場合
- b. 具体的に建替えの検討の発意が起こり、合意形成を図っていく場合。

##### 判断の必要性

昭和60年代頃から建替えが行われ始め、平成以降に急激に建替えの数が増えてきた。当時は土地の値段も高く、比較的小規模団地であったり、都心寄りで立地が良く、余剰容積もあるようなマンションで建替えが行われてきた。そのようなマンションであれば、自己負担もなく建替え後に現状より広い面積を取得することができるため、改修の方が費用負担が大きくなるような状況であった。そのため、特に改修・修繕か建替えかの判断をする必要性はなかった。

しかし、現在のマンションを取り巻く状況は以前とは異なる。合意形成を図っていくうえで重要なことは、建替えの必要性を管理組合内でいかに共有できるかであり、管理組合として、客観的な判断が必要となるため、老朽度判定や修繕・改修か建替えかの判断を行うことが必要。

##### 区分所有法の改正

区分所有法が改正され、4/5以上の建替え決議で建替えが行えるようになった。一方で建替え決議の集会に至るまでの手続き規定(招集通知の発送期間は集会の2カ月前まで、招集通知に建替えが必要な理由、費用等についての記載、集会の1カ月前に招集通知の記載事項に関する説明会の開催等)が整備されている。

#### 2. 改修か建替えかの判断の考え方

- ・マンションは私有財産であり、それぞれ個別の事情も異なるため、改修か建替えかの判断は機械的、一律的に行うことは不可能である。
- ・政策判断としては、人命保護の観点から改修では安全性の確保ができないものについては「建替え」を行うと判断することが可能である。
- ・改修により安全性が確保できる場合には、費用対効果を比較して改修か建替えかの判断をすることが必要となってくる。
- ・建替えか改修かを判断する際には、安全性だけではなく、居住性についても合わせて判断すべきである。居住性については、居住者の望む要求が改修では実現できない場合には「建替え」と判断することもできる。
- ・「建替え」と判断するまでには、以下の順序で検討していくこととなる。
  - 改修により安全性は確保できるのか
  - 改修により居住者の要求を満たすことができるか
  - 改修と建替えの費用の比較

### 3. 老朽度判定の主な指標

以下に、主な指標を上げているが、一般的な指標でありマンションごとに異なる。

#### 安全性

- 1) 構造安全性(耐震性、材料劣化、構造不具合)
- 2) 防火・避難安全性(避難経路の移動容易性、避難経路の防煙性、2方向避難)

#### 居住性

- 1) 躯体等に規定される居住性(空間のゆとり、省エネ性、遮音性、バリアフリー性)
- 2) 設備水準(給排水設備、ガス・給湯設備、電気設備、エレベーター設備)

### 4. 指標ごとのグレード設定の考え方

- ・「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」に基づいて建替えか修繕かの判断が出来るようになっており、専門家と一緒にその判断を行っていくのが望ましい。
- ・安全性については、3段階のグレードを設定しており、必ず改善の対象としなければならないものとしてグレードCがある。この項目については、改修によって改善できないものであれば建替えをする必要がある。

グレード A: 安全性に問題はなく、改善の対象項目とする必要はない。  
グレード B: 管理組合の要求に応じて改善の対象項目とするかどうかを判断する  
グレード C: 必ず改善の対象項目としなければならない

- ・一方居住性については、必ず改善の対象としなければならない項目ではなく、管理組合内で居住者の要求を把握したうえで、判断することになる。

グレード A: 現在の新築マンションに比べて陳腐化していない  
グレード B+: 管理組合の要求に応じて改善の対象項目とするかどうかを判断する  
グレード B: 管理組合の要求に応じて改善の対象項目とするかどうかを判断する

### 5. 改善内容の設定について

- ・老朽度の判定により老朽化していると結果が出たものについては、そのうちの全部を改善するのか、あるいはその一部を改善するのかを判断して、改善項目を選択していかなければならない。
- ・グレード B となった場合には、居住者の要求や不満を把握したうえで判定していかなければならない。例えば、その項目について居住者の多くが不満を持っていなければ改善の必要はない。
- ・建替えか修繕かの判断を行う上で最も重要なのは、改善対象項目を選んで設定していくことである。これを設定していくこと自体が建替えの合意形成にもなる。また、改善すべき内容が建替え決議時に示す必要がある「建替えを必要とする理由」にもなる。

### 6. 費用対効果の把握の流れ

#### 費用の算定方法

- ・改修・・・見積り
- ・建替え・・・事業性を踏まえた費用の概算額を算定

#### 建替え費用の精度及び検討

- ・建替え費用の検討については、どの段階で算定するかでその精度が異なる。初期であれば概略的な金額となり、後になればなる程より現実性のある金額となる。
- ・建替えの場合、以下の費用も踏まえて検討するかどうかは管理組合で判断する。
  - 次の大規模修繕等の追加的な修繕費
  - 事業期間中の仮住居費用、公租公課等

#### <改善効果測定のポイント>

改修は、管理組合が設定した改善内容等に基づき、改修工事の具体的内容を設定し実施した場合の改善効果であり、これに対し建替えは建物を取り壊し新築するため、管理組合内で設定した改善内容以上の効果が得られる。この設定した改善内容以上の効果をどのように評価するかがポイントとなる。

## 7. 建替え検討の初動期の進め方

### 発意

#### 管理組合内の体制づくり

- ・理事会の諮問機関として検討組織を設置する。
- ・初めから建替えありきでは、検討は進まない。
- ・メンバーの選定については、賛成派、反対派の人も入った組織づくりが必要である。

#### 専門家を含めた体制づくり

- ・専門家の協力を得るとなると、管理組合として費用負担できるかどうか問題となるため、費用については前もって検討しておく必要がある。
- ・内部に専門家がいて協力を得る場合には、公平な検討を行うことや費用の支払い等について透明性をもって行う必要がある。
- ・建築系の専門家が都市計画系の専門家のどちらが必要なのかを検討する。
- ・専門家の選定方法については、管理組合内で決められた手順をきちんと踏む必要がある。

#### 初動期の検討の実施

- ・理事会と密接な連携が必要となる。
- ・数年で交代する理事会役員と、長年検討を行ってきた検討組織のメンバーとの温度差をどうするか問題となる。

#### 推進決議

- ・「推進決議」とは、法律上の手続きではないが、合意形成において1段高い段階へ移行することである。建替えを推進する場合は「建替え推進決議」となり、改修を推進する場合は「改修推進決議」となる。
- ・推進決議までは、広い意味での管理にあたると考えられ修繕積立金を使途することも可能であるが、建替え推進決議以降は、建替えに重点を置いて検討することとなるため、修繕積立金の使途について規約の改正が必要となる。その際には 3/4 以上の同意が必要であり、その面から考えると、推進決議の議決権数の目標としては 3/4 以上である。

## 8. 検討費用の確保

### **修繕積立金の使用**

- ・最高裁の判例では、建替え検討費用に修繕積立金を使うことは可能であるとされている。そのためには、規約で修繕積立金を建替え検討費用に使途出来るような改正が必要である。
- ・検討組織を設置する際に、建替え検討の費用についても合わせて決議しておく必要がある。

### **優良建築物等整備事業**

- ・以前は、全員の同意がなければ優良建築物等整備事業の補助金は受けられなかったが、初動期の費用についてはマンション建替え円滑化法の適用を前提に、反対者が 1/5 未満、総論的な賛成者が 4/5 以上であれば補助金を受けることが可能。
- ・東京都については、建築費については補助金は出せないが、初動期の補助金は出してもらえるようである。