

2002年11月1日

国土交通省住宅局市街地建築課御中

全国マンション管理組合連合会

会長 穂山精吾

「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針案」に対する意見書

私どもは、マンション管理の現場に携わる者として標記方針案について、次のとおり疑問、意見、要望を述べるものである。

1. 前文について

マンションの老朽化が無前提的に語られているが、老朽化の概念が明確にされていない。老朽化の概念を明確にし、それへの対策が政策的に用意されていくことがまず必要である。建物の長命化への取り組みや努力を欠いた中で、安易に建替えに活路を求めるべきではない。

「都市再生と良好な居住環境の確保」に至る方法が「建替え」であるとするのは、短絡的に過ぎる。もう少し論理的な説明を加えなければ説得力に欠ける。

2. 円滑化の基本的な方向について

「修繕のみでは居住環境の維持、回復が困難な場合には、円滑な建替えを行い・・・」とあるが、この表現が想定している状況は明らかでない。第二 2 - ニで示されている「技術的指針」を中心にした技術情報が本方針案と併せて提示されないと、円滑化の基本的な方向が適正かどうか判断がつかねる。

「マンションが区分所有形態という区分所有者が容易に建替えを決定できない環境下にあることから・・・」という基本認識は、区分所有法に対する誤った印象を国民に与える恐れがあり、行政側の説明としては不適切であると考える。建替えの困難性は、区分所有形態にあるということではなく、建替えの必然性を合理的に説明し得ない事例が多い点にこそ求められるべきであろう。

3. 建替えに向けた合意形成の促進に関する事項について

第二 1 - イに管理組合が適切な時期に区分所有者に対する説明会を行う必要があることが指摘されている。しかし、建替えに関する業務を管理組合が行うという根拠はどこに求められているのかが明らかでない。

第二 1 - ニにおいて、建替え検討に必要な費用は、「管理費、修繕積立金等を衡平に分担する」とされている。しかし、実際に建替えの検討段階で行う業務は膨大なものがあり、これに費やす労力並びに経費は相当の金額に上っており、各管

理組合はその捻出に頭を痛めているのが実情である。管理組合会計からそういった支出を行った場合、必要な修繕工事等に支出する資金に余裕を欠く事態となり、結果的に計画修繕や日常管理を適切に行うことが困難になる事例は少なくない。

このような場合、過去に維持管理も建替えもできなくなったというケースも多く、中には訴訟に発展したケースもある。もし、建替えに関わる業務を管理組合が行うことが可能であるならば、維持管理と建替え準備業務が両立することが前提条件である。したがって、両立が可能となる条件を整備することが、基本方針に求められる。第二 2 - ホにおいて、優建事業の活用により建替え検討作業に対する支援を示しているが、管理費、修繕積立金を取り崩すことなく検討作業を行い得ることが両立の条件となろう。

第二 1 - ハにおいて、建替えと修繕との費用比較や改善効果の客観的把握が述べられているが、費用比較は仕様や単価が標準化されていない現状では、担当する専門家によってバラつきが出るため、区分所有者の判断材料としては信頼性に欠ける。費用算出の根拠となる工事単価や工事仕様を比較可能な形に標準化することが、このような指摘の前提である。

建替えの判断根拠となるのは、建物劣化の技術的判断と区分所有者の経済的条件にある。区分所有者に必要なものは、こうした問題についての情報であり、それら必要情報の全面的開示である。国、地方公共団体が技術情報及びその相談体制を充実させることが重要である。特に第二 2 - ニで指摘されている「建替えと修繕との比較検討にあたって」の技術的指針の作成は、管理組合が建替えを検討するうえでの必須条件である。

第二 2 - ハで指摘されている合意形成指針は、「建替えは区分所有者の自助努力で行うことが基本である」という基本的方向と矛盾する。建替えを区分所有者の自治に委ねるといふ基本方針を堅持するのであれば、国及び地方公共団体は区分所有者の意思形成には関与すべきではない。あくまでも技術指針の提示や技術情報の提供など技術的及び財政的な支援に限定すべきである。

第二 2 - ニに示されているように建替えと修繕その他を比較検討するための技術的指針に併せて建物の劣化状況や損傷状況に関する評価制度を設けると共に、建物の調査方法や工事単価等の指標も示すべきであり、且つ又、そのような業務を公正な立場で行う独立した第三者機関が設置されるべきである。

4. 建替えの円滑実施に関して

第三 1 - イに関して、建替え決議から建替組合設立までのプロセスを指針で示すことが必要。

第三 1 - ロに関して、区分所有権及び敷地利用権の売渡請求額を更地価格から建物の除去費用を控除した額としているが、実際にこのような方法で売渡請求が

行われた場合、金額がきわめて低くなる可能性が大きく、権利を奪われる側の財産権、居住権、生活権が侵される危険性が生じてくる。したがって、売渡請求額の算定方法は、当然のこととして財産権、居住権、生活権が十分に擁護される金額が設定される算定方法が講じられるべきである。

建替え事業の施行者が、たとえば建物を解体した後、新しい建物の建設工事に着手する以前に倒産した場合、円滑化法に定められている権利変換計画を実行する条件は失われる。この時、その建物に設定されていた第三者の権利たとえば抵当権や賃借権はどのように保護されるのであろうか。法律ではそのことには全く触られていない。区分所有者の権利も含めて、その建物に設定されている諸権利を保護するためにも事業継続の具体的措置を示すべきである。

第三 1 - 八に示されている権利変換計画における審査委員に望ましい者の資格を例示するべきであり、また区分所有者の代表も当然加えるべきである。

5 . 建替えに伴う居住環境の確保および居住安定事項について

第四 - 1 - 二の生活支援施設の併設については行政の支援が必要である。

第五 - 2 - ロに示されている都市再生住宅制度の活用による賃貸住宅の供給促進という方針は、転出者に賃貸住宅に住むことを促すこととなり容認できない。

6 . その他の重要事項について

第七 - 1 - イに関して、従来、建替え決議後に訴訟等が起ると、管理組合が実質上、管理放棄するケースが少なくなかった。区分所有法では、区分所有建物が存続している間は、区分所有者には建物を保存していくことが義務付けられているが、実際には守られていない。そこで、この基本方針の中に建替え決議後であっても、区分所有建物が存続する限り、管理組合は建物の管理を継続する義務を負っていることを明記すべきである。

建替えに伴う紛争処理に関して、マンション管理センター等に紛争の調停機関を設置すべきである。

以上