

## 老朽化マンション対策に関する緊急提案

2014年1月21日  
老朽化マンション対策会議

### 【提案】

1. 老朽化マンションについて、建替えに加えて、区分所有関係解消と敷地一括売却を可能とする制度創設を急ぐべきである。
2. 本会議は、現行の建替え決議制度以外に区分所有関係の解消の制度が必要であることについて、かねてから主張してきたが、この際、耐震性に問題のあるものに限定せず、社会的に陳腐化したマンションをも広く対象とし、劣悪な環境や不便を強いられているマンション居住者のニーズに広く答えるべきである。

### 【理由】

1. 耐震基準の新旧で区別するべきでない。
  - ① 当会会員である事業者等によれば、これまで建替えをしたマンションについて建替えをした主たる理由は、必ずしも耐震性にかかる不安の問題だけでなく、「エレベータがない」「建物のインフラの老朽化」「居住性能の劣化」等社会的な陳腐化に悩むものが多かった。
  - ② これらは、築後30年に満たないマンションでも散見され、現状で築後30年に満たないマンションは、新耐震基準によるマンションであることから、仮に旧耐震基準のマンションに限定することは社会的な陳腐化への対処を放置することにつながりかねず、妥当でない。
  - ③ 現状では、区分所有関係の解消には全員合意が必要であり、また、建替えは所有者に膨大な負担を強いることになることから、解消又は建替えのニーズを持っているマンションがあったとしてもそもそも「実現困難」と考え、諦めるか、具体的な検討に着手できないため、具体的な相談等の形では顕在化しにくい状況となっている。現在の建替えの相談事例も、同様に少ないが、これは、現行建替え制度の不備によるものであるから、耐震基準の新旧でニーズに違いがあるとする想定は妥当ではない。
  - ④ 解消に際して借家権の消滅を図るべきは当然であるが、解消の理由が危険性であれ、社会的陳腐化であれ、そもそも現在の区分所有法の建替え制度ですら、多数決による決議だけで建替えが可能となり、その際には理由を一切問わずに借家権が消滅することが前提とされている以上、解消についてだけ、特殊な制約が加わると解すべき理由は、憲法上も法理論上も一切存在しない。したがって、社会的陳腐化を理由とする場合には、借家権の消滅規定を置くことが困難になる、などとする議論には理由がない。
2. 加えて、法律や条例の改正等により現状と同じ建物が建たない状況のマンションや周辺の土地利用形態の変化から、現状では業務商業適地となるなど、マンション立地が最適であるわけではなくなったマンションも多く、これらをはじめとして、建替えではなく区分所有関係解消のニーズは強い。