

老朽化マンション対策会議 設立趣意書

1. 趣旨

2009年時点の分譲マンションストック約562万戸のうち、築30年を越えるマンションは約83万戸にのぼり、1981年(新耐震)以前に建設されたものは約106万戸と言われている。これらは昨今問題視されている耐震性、安全性の観点から、早急に対策を講じていかなければならない状況にある。

しかしながら、建替える場合の費用負担、資金調達、容積確保、一時転居先の確保や区分所有者の高齢化等の課題が多く、耐震補強や大規模改修の場合でも費用負担や居住環境に与える影響が大きく、合意形成が困難なために対応が遅れている。

昨年12月、内閣府規制改革会議において「老朽化マンション等の建替えの促進」が改革の課題に挙げられたことから、まさに時流を得た喫緊のテーマといえよう。

また、住宅政策は量から質への転換がうたわれて久しいが、マンション建替えを社会的なストック形成に向けたまちづくりの一環として捉え、建替え等を機に調和のある美しい街並みをめざすことも、豊かで潤いのある社会を実現する上で重要な課題であると言える。

以上のことから、国民の命と安全を守るため、老朽化したマンション再生の課題解決に向けた諸制度の見直し、施策の新設等について検討し、その成果を基に広報・啓発活動を行い、経済活性化を図るとともに環境・景観への配慮も含めた社会問題として政府等関係機関に提言していくことを目的として当会議を設置する。

2. 活動内容

平成22年度は、マンション再生の気運の情勢のため、以下の取り組みを進める。

- (1) マンション関係者のネットワーク化と情報共有
- (2) マンション再生の実現に向けた政策提言の検討
- (3) 検討結果の取りまとめとシンポジウム開催等による広報

3. 検討課題

以下の3本の柱を中心に検討を行う。

- (1) 建替え、大規模改修促進のための制度改正
 - ・ 区分所有法における建替え決議要件の一部緩和等見直し
 - ・ マンション建替え円滑化法の一部見直し
 - ・ 建替え事業成立のための容積確保方法、既存不適格物件等の特別緩和措置
- (2) 事業実現のための資金調達方法の検討
 - ・ 建替え・改修に対する補助、助成制度の充実
 - ・ 建替え・改修を促進するファイナンススキームの検討
- (3) 区分所有者サイドに立った建替え・改修事業推進体制の構築

4. 組織

全体会のほかに、中心となって検討内容を取りまとめる幹事会を設ける。その他、必要に応じて各種研究会、部会を設ける。

5. 会員

会員は老朽化し修繕や建替え等の課題を抱えるマンションの管理組合を主体に、マンション問題を専門とする有識者、専門家（コンサルタント）、不動産会社、マンション管理会社等、マンションの問題に関わりのあるメンバーにより構成する。

2010年5月吉日

発起人一同

浅見 泰司（東京大学空間情報科学研究センター 教授）
阿部 泰隆（中央大学 教授・弁護士）
石川 良輔（コープオリンピア管理組合 理事長）
植松 丘（東京海上不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長
・政策研究大学院大学 客員教授）
植村 公一（株式会社インデックスコンサルティング 代表取締役社長）
戎 正晴（弁護士・明治学院大学法科大学院 教授）
大木 祐悟（旭化成ホームズ株式会社 資産コンサルティング部リレーション室課長）
久米 良昭（政策研究大学院大学 教授）
椎名 武雄（日本アイ・ビー・エム株式会社 名誉相談役）
清水 雅彦（慶應義塾大学 名誉教授）
中川 雅之（日本大学経済学部 教授）
福井 秀夫（政策研究大学院大学 教授）
藤本 欣伸（西村あさひ法律事務所 弁護士）
升野 龍男（左門町ハイツ管理組合 理事長）
松尾 弘（慶應義塾大学大学院法務研究科 教授）
宮原 義昭（株式会社アール・アイ・エー 代表取締役社長）
村辻 義信（ウェルブライト法律事務所 所長・弁護士）
森 章（森トラスト株式会社 代表取締役社長）
山崎 福寿（上智大学経済学部 教授）
吉田 修平（吉田修平法律事務所 所長・弁護士）

（五十音順、2010年6月9日 現在）