

東京マンション政策への提言

～ マンション建替えへのアプローチ ～



発刊にあたって

社団法人 全日本不動産協会東京都本部

社団法人 不動産保証協会東京都本部

本部長 原嶋 和利

このたび、社団法人全日本不動産協会東京都本部の総合研修機関である「全日東京アカデミー」が、今後、我が国とりわけ東京都にとって間違いなく大きな課題になると予測される「マンションの老朽化問題と建替え」について、調査研究を実施し、その成果を本提言書として発刊できたことを誠に嬉しく思います。

私共、社団法人全日本不動産協会は、昭和 27 年に不動産業を営む会員を基に設立され、「不動産業は産業の基盤であり、土地や建物の供給および流通が国民生活の根幹をなす」との認識のもと、これまで、不動産取引の安全と公正を確保し、その有効利用を促すなど社会への貢献と業界の健全な発展の寄与に努めてまいりました。

平成 19 年、社会に開かれた協会を目指して、東京都民の住生活の安定と不動産取引の安全確保を促進するため住生活に関する知識の普及を図り、あわせて会員とその従業者に対する総合的な研修を継続的に実施することを目的として、「全日東京アカデミー」を設立しました。学院長には元東京都副知事で明治大学大学院教授の青山 侑先生に就任していただきました。

昨年、「全日東京アカデミー」は、より社会に発信できる新しい公益的事業として時代のニーズに適合した調査研究活動を実施することとし、喫緊の課題である「マンションの老朽化問題と建替え」をテーマに掲げました。

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられたマンションは全国で 140 万戸以上、そのうち東京都内には約 40 万戸あると言われており、そのほとんどが耐震補強や建替えが必要とされています。しかし、実態は耐震補強や建替えも進んでおらず、手付かずのまま、ただ時間が経過しています。

特に建替えは多額な費用負担が余儀なくされ、ただでさえ取り付けがたい住民同意を更に難しくしているのが現状です。これはマンション住民だけでなく不動産業・管理業者、また安全・安心なまちづくりの視点からも非常に重要な問題です。現状の建替え事例を検証すると、現在の都市計画法や建築基準法、関連の法令制度ではこの問題に対処することが限界を超えていると考えます。

本提言書は、本問題解決の一助となればと、私共会員の代表やまちづくり、法律など多数の専門家の参画をいただき、様々な議論を重ねた結果を報告書としてまとめたものです。

ぜひ、一読いただき、ご意見ご指導を賜ればと思います。併せて、この問題の解決に共にご協力いただけますようお願い申し上げます。

最後に、調査研究活動にあたり多大な御協力を頂いた関係各位及び関係機関に対し、心から感謝の意を表します。



提言にあたって

全日東京アカデミー学院長
明治大学大学院教授・元東京都副知事
青山 侑

社団法人全日本不動産協会東京都本部は、いわゆるまちの不動産屋さんのネットワークです。地域の人びとの生活に密着して不動産についてのきめ細かいサービスを提供する専門家集団です。東京のまちづくりとまちの運営は、地域において自分たちが支えているという自負があります。

そういう立場から、今、東京の各地域において、老朽化して住生活の質の面からも防災上もそしてまちの美観からしても問題がある古いマンションの建替えやリフォームが進んでいない現状に危機感をもちました。

もちろん、マンションは長く使うに越したことはありません。しかし、高度経済成長の初期につくられた、しかも現行耐震基準以前に建てられたマンションの中には、早急に建替えるべきなのに、資金やノウハウ、採算性あるいは建築規制上の理由等から取り組みが進まないものが多く存在します。

全日本不動産協会東京都本部の会員の仕事の主流は分譲ではなく賃貸や売買であって、大規模なマンションデベロッパーではありません。しかし自分たちのビジネスの近接分野である老朽分譲マンションの建替えがどうすれば進展するのかという問題について自分たち専門家が関心をもって研究し政策提言を行うことこそ社会一般の公益のために役立つことだと考え、多くの関係者の意見を聞きながら研究検討を行ってきました。

2002年にマンション建替え円滑化法が制定されて以来8年を経過しますが、この法律を適用してマンションが建替えられた事例はあまり多くありません。

大部分の居住者は建替えに同意したとしても、あくまでも非協力を貫く人がいた場合にその法的処理をどうするかという問題が解決されていません。多くの人が仮移転し、一日も早い建替えを待ち望んでいても、一部の人が裁判で争い、何年も経過する事例も生じています。こういう例を見ると他のマンションはなかなか建替えに踏み切ることができません。

都心部や駅に近い場所であれば余剰戸数の一部を販売し建替え費用の一部に充てることができますが、周辺部等の場合は、入居者がかなりの費用を新たに負担しないと建替えることができません。資金力が乏しく、高齢でローンを組む資格がない人が多く住むマンションの場合、仮に全員が建替えを望んだとしても資金面で挫折します。既存不適格等、都市計画法あるいは建築基準法上の理由により従来の床面積を確保できず、新たに巨額の負担を必要とする場合もあります。

都市居住の質的充実ならびに防災上観点から、実効性ある老朽マンション建替え政策樹立を急ぐ必要があります。法的整備と公的支援が求められています。

そう考えて、この政策提言をまとめました。国や東京都に提言するだけでなく自分たちも引き続きこの問題について調査研究するなど取り組んでいきたいと考えています。関係者の皆様には、この政策提言を正面から受け止めてほしいと思います。

【目次】

1	はじめに	7
1.1	本提言のねらい	7
1.2	本提言のとりまとめについて	7
1.3	委員会の構成と開催状況	7
2	マンションの現状	8
2.1	全国におけるマンションの増加	8
2.1.1	マンション戸数の増加	8
2.1.2	三大都市圏へのマンションストックの集中	9
2.2	東京都におけるマンションの急増	11
2.2.1	東京都内のマンション戸数の急増	11
2.2.2	東京都内のマンション居住の定着	11
2.3	マンション増加による課題	12
2.3.1	老朽化による課題	13
2.3.2	耐震性への懸念	14
3	マンション居住の課題	16
3.1	マンションの課題	16
3.1.1	管理の課題	16
3.1.2	修繕・改良の課題	17
3.1.3	建替えの課題	18
3.2	都市の課題	19
3.2.1	日常の課題	19
3.2.2	災害時の課題	19
3.3	市場の課題	22
3.3.1	市場に乗らないマンションの制約	22
3.3.2	都市計画・地域まちづくりとの整合	23
3.4	課題解消の方向性	24
3.4.1	老朽化マンションの課題放置がもたらす新たな課題	24
3.4.2	マンションの管理等に行政が政策関与することの意義	24
4	マンション建替えの課題	26
4.1	区分所有マンション建替えの課題	26
4.1.1	建替えの検討から建替え推進決議	26

4.1.2	合意形成・建替え事業計画の作成から建替え決議	28
4.1.3	建替え組合成立から権利変換・建物解体	29
4.1.4	着工・入居	30
4.1.5	その他	30
4.2	賃貸マンション建替えの課題	31
4.2.1	建替えニーズと所有者の意向、資金計画	31
4.2.2	建替えか修繕かの選定	31
4.2.3	建替えに伴う入居者の立ち退き	32
4.2.4	建替え計画・事業	32
4.2.5	建替え後の評価額・入居状況	33
4.3	課題への示唆	34
4.3.1	諸外国のマンション建替え法モデル(区分所有法に類する法律)	34
4.3.2	フランス住宅政策にみる集合住宅管理モデル	36
4.3.3	我が国への知見	38
5	東京マンション政策への提言	41
5.1	政策の基本的方向性	41
5.2	マンション政策の推進強化	41
5.3	マンション政策と都市政策の連動性の促進	43
5.4	マンション建替え政策への提案	45
6	おわりに	49
6.1	全日本不動産協会の今後の取り組み	49

