

# **マンションの円滑な再生に向けた 国への要望事項等について**

**令和3年7月30日  
東京都 住宅政策本部**

## 本日の内容

# 東京都内のマンションを取り巻く状況

(令和3年度国の施策及び予算に対する東京都の提案要求より)

### (1) 建替えに必要な決議要件等について

- ・ 4/5の緩和
- ・ 所在等不明、集会不参加等の区分所有者の取扱い
- ・ 借家人の同意要件の緩和について

### (2) 既存不適格等の建替えが困難なマンションについて

- ・ 非現地での建替えの全員合意要件の緩和
- ・ 隣接地等との共同建替えの手続きの簡略化

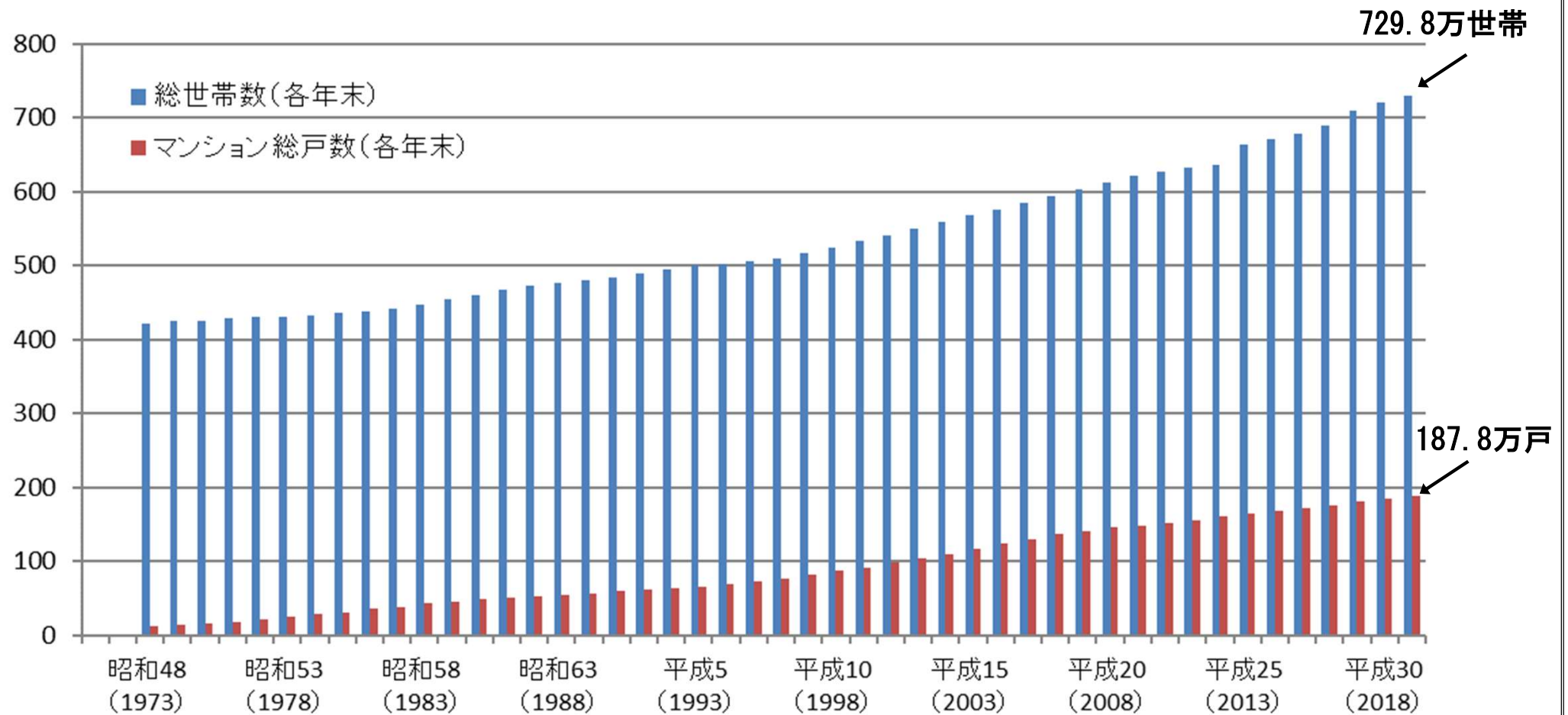
### (その他) ・ 敷地売却制度の拡充等

- ・ 一団地認定の取消要件緩和  
(団地型マンションにおける「敷地分割」「敷地売却」制度に関連)

# 東京都内のマンションを取り巻く状況

# 東京都内のマンションを取り巻く状況

## 総世帯数・マンションの総戸数の推移

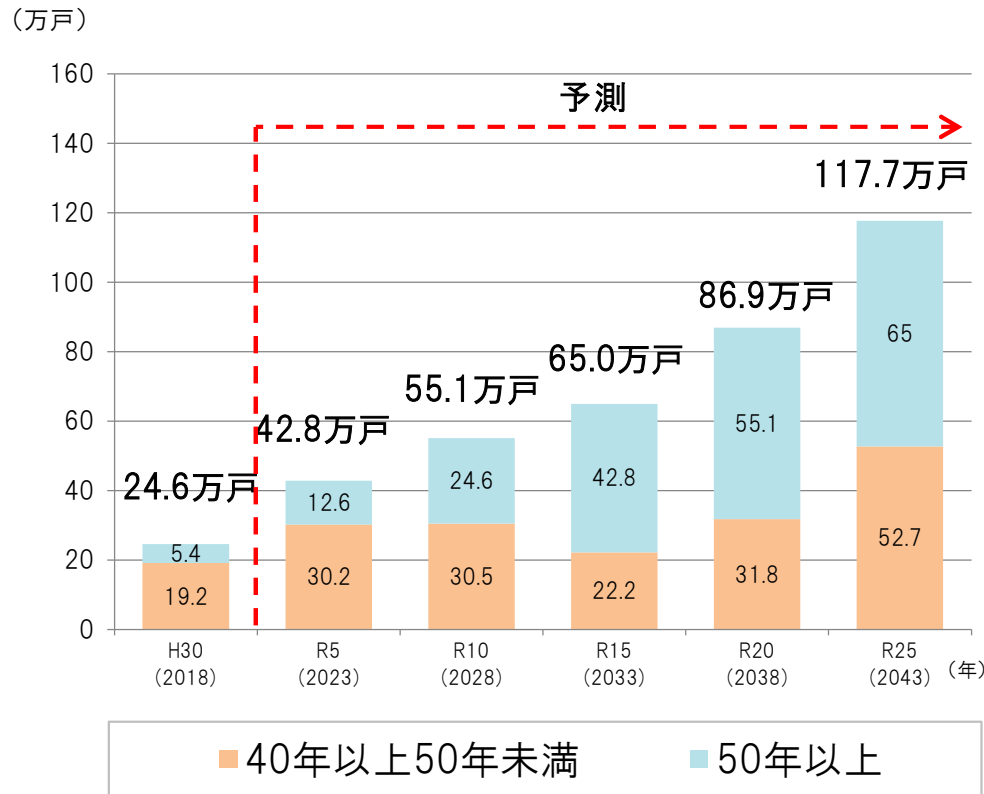


● マンションは、都内世帯の約4分の1が居住する**主要な居住形態**

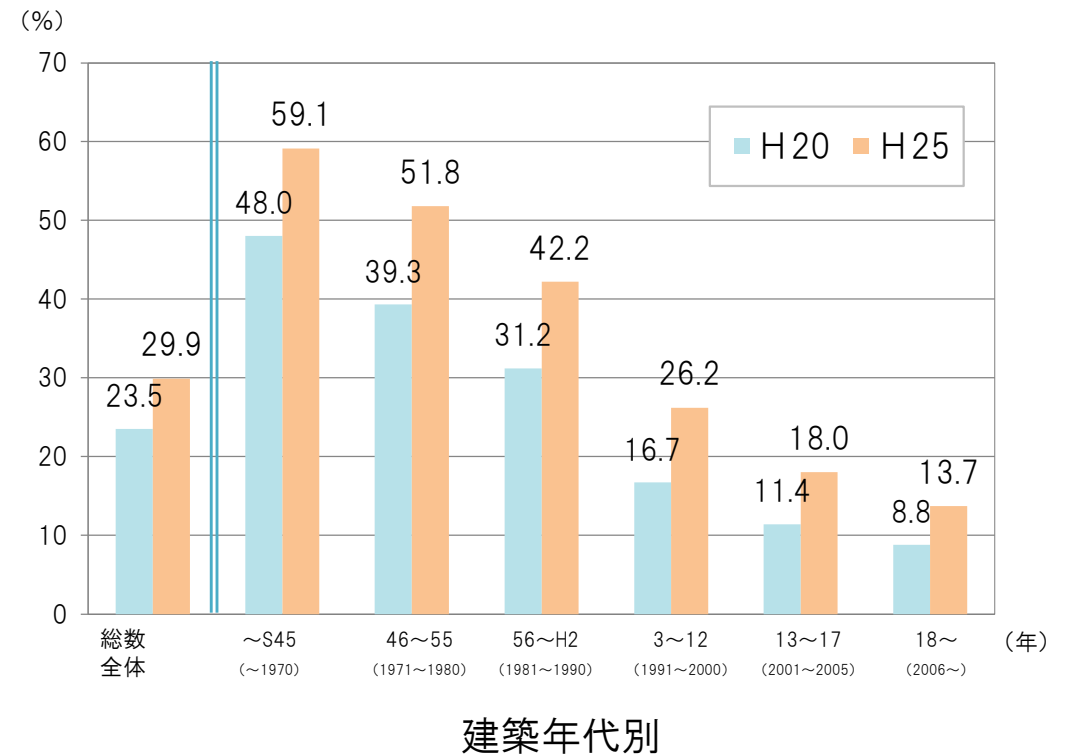
# 東京都内のマンションを取り巻く状況

## マンションにおける「二つの老い」の進行

【着工から40年以上のマンション戸数の推移】



【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】



● 建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行

➡ 高経年マンションほど、高齢化や、賃貸住戸や空き住戸の増加等が進み、**管理組合の活動が不活発となる傾向**がみられる

# 東京都内のマンションを取り巻く状況

## マンションの建替え等の状況

- 建替え実績 約180件（R2.3時点） ※マンション建替え法によらない建替えも含む
- 敷地売却実績 7件（R3.3時点） ※マンション建替え法によるもの
- （マンションの耐震化率 94.4%（R2.3時点）） ※H30住宅・土地統計調査を基にした推計値

## 高経年マンションの再生は喫緊の課題

「再生」 { 建替え  
改修（耐震化は必須）・長寿命化  
敷地売却（区分所有の解消）

特に、耐震性不足のマンションは、再生を急がなければならない。

## **( 1 ) 建替えに必要な決議要件等について**

- ・ **4/5**の緩和
- ・ 所在等不明、集会不参加等の区分所有者の取扱い
- ・ 借家人の同意要件の緩和

# (1) 建替えに必要な決議要件等について

## 建替え決議要件の緩和について

### 5分の4の多数決要件について

- 一定の合意を得たのちに、合意率を4/5とするまでにかなりの時間・労力を要する  
特に、早期に建替え等を要する耐震性不足のマンションなど、決議要件の緩和が必要

### 所在等不明の存在

- 相続未登記や連絡が見つからない区分所有者が存在した場合、合意形成を進めるうえで**権利者の特定・整理に膨大な時間や労力がかかってしまう**
- 外国籍の区分所有者が存在する場合、**所在や意思の確認が困難な場合がある**ことや、その後の**手続き（売渡請求等）が困難**となる場合がある

## 国への要望

**耐震性不足など、建替え等の必要性が高いマンション等については決議要件を緩和すること**  
**所在等不明の区分所有者は、一定の要件手続きの上、除外した多数決による決議とすべき**



# (1) 建替えに必要な決議要件等について

## 要件緩和による懸案事項

- 合意形成が不十分なまま手続きが進む可能性があり、**反対者による裁判等の増加、権利消滅期日以降の居座り**等が懸念される
- マンション建替え法の認可部署では、**反対者からの陳情、開示請求等の増加**が懸念される。
- 反対者の中には、経済的理由などで、**建替えに参加したくても参加できない区分所有者**も存在し、こうした所有者への**支援や情報提供等が重要**（仮移転先・恒久的移転先支援）

(参考) マンション建替え・敷地売却に伴う仮住まいの支援

高齢者等の住宅確保要配慮者の仮移転先として都営住宅を特別に割り当てる制度を運用しており、非常に多くの応募がある

マンションの建替え等を促進するためには、決議要件の一定の緩和が必要であるが、

• 不要な紛争等を防ぐため、**分かりやすく明快な緩和**が望まれる。

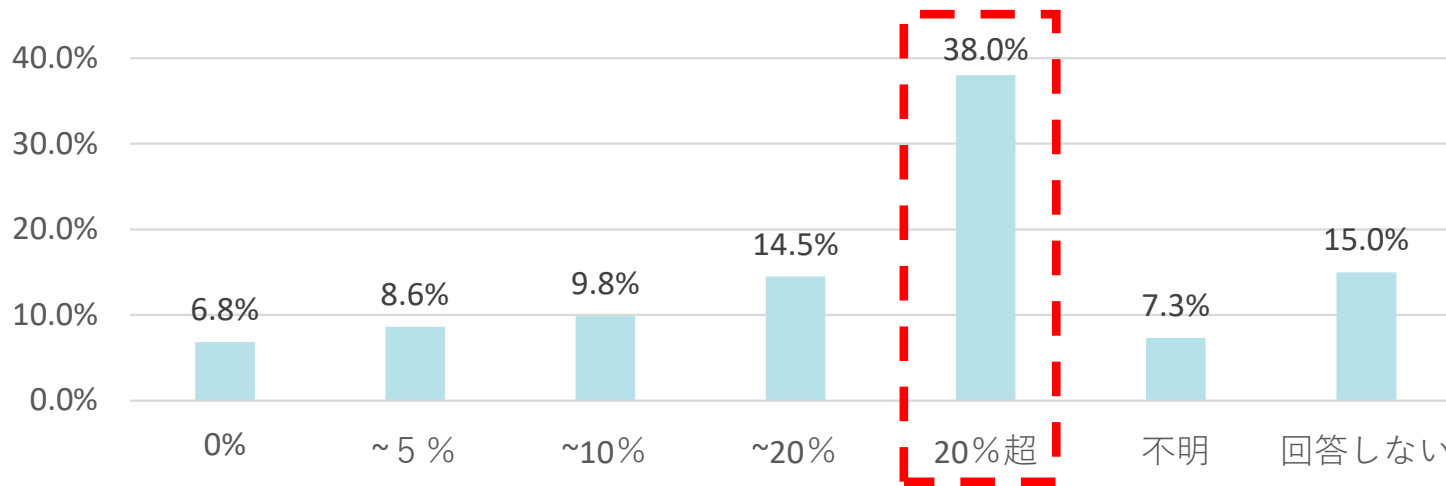
(**建替えに参加できない区分所有者等の居住支援等**をより充実させる必要がある)

# (1) 建替えに必要な決議要件等について

## 賃貸住戸の増加

- 都内の高経年マンションでは、賃貸化率が20%超のマンションが約4割と賃貸化の傾向が高い

【賃貸化の割合】



※条例に基づく管理状況届出制度の対象となるS58以前の6戸以上のマンション約12400棟のうち、R3.3.31時点届出済み約8500棟中の割合

## 国に対する要望

建替えにおける借家人の同意要件の緩和など、合意形成をより円滑に進めるための措置を講ずること。（敷地売却制度と同様の借家権消滅規定を設けるなど）

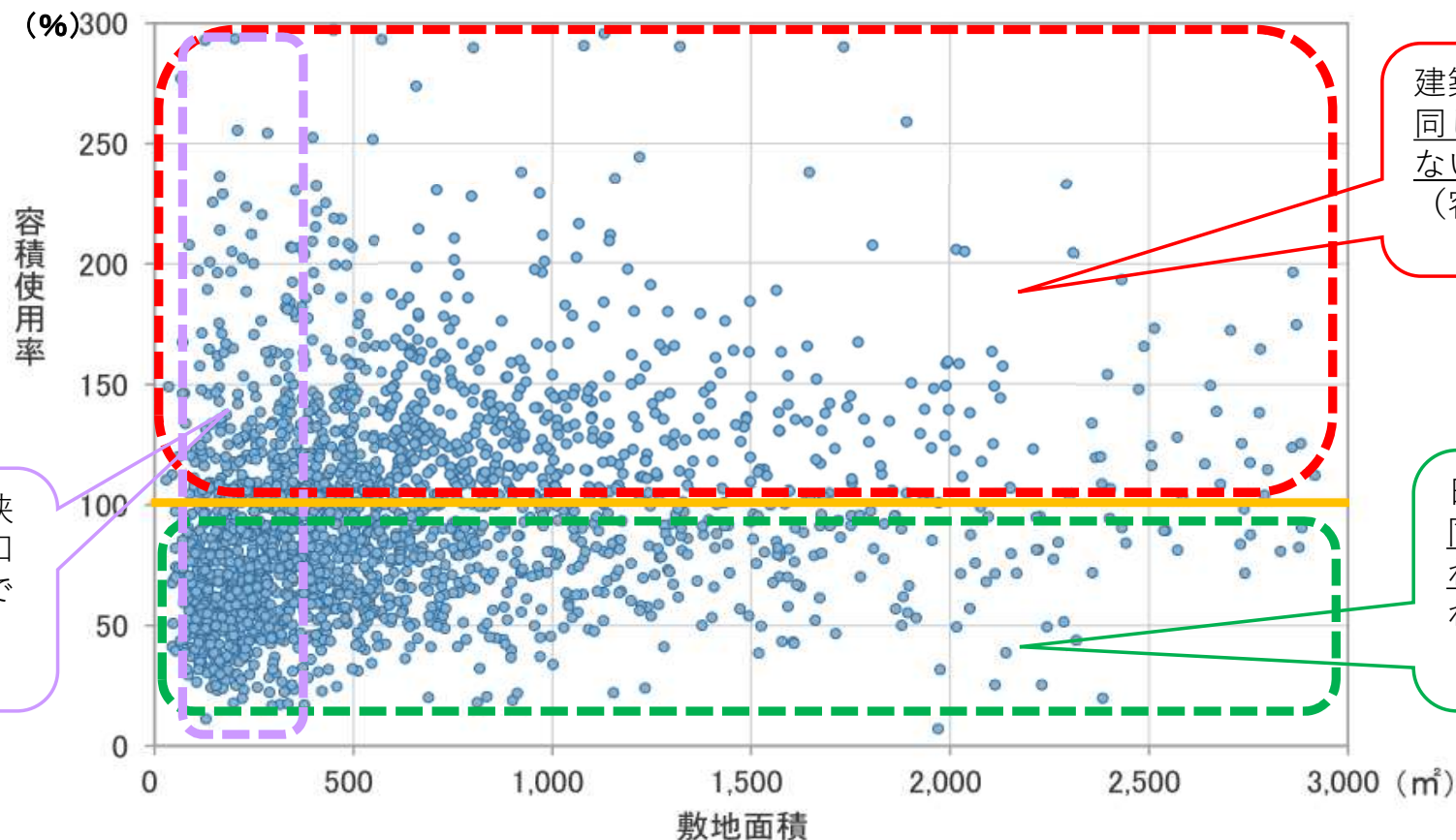
## **(2) 既存不適格等の建替えが困難なマンションについて**

- ・ 非現地での建替えの全員合意要件の緩和
- ・ 隣接地等との共同建替えの手続きの簡略化

## (2) 既存不適格等の建替えが困難なマンションについて

### 高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況

調査対象は、旧々耐震基準（1971年以前）のマンション(団地型マンションを除く。)約 2,200 棟



建築後の容積率により  
同じ規模に建替えられ  
ない  
(容積率不適格)

日影規制により、  
同じ規模に建替えられ  
ないもの多く含まれる  
(日影規制不適格)

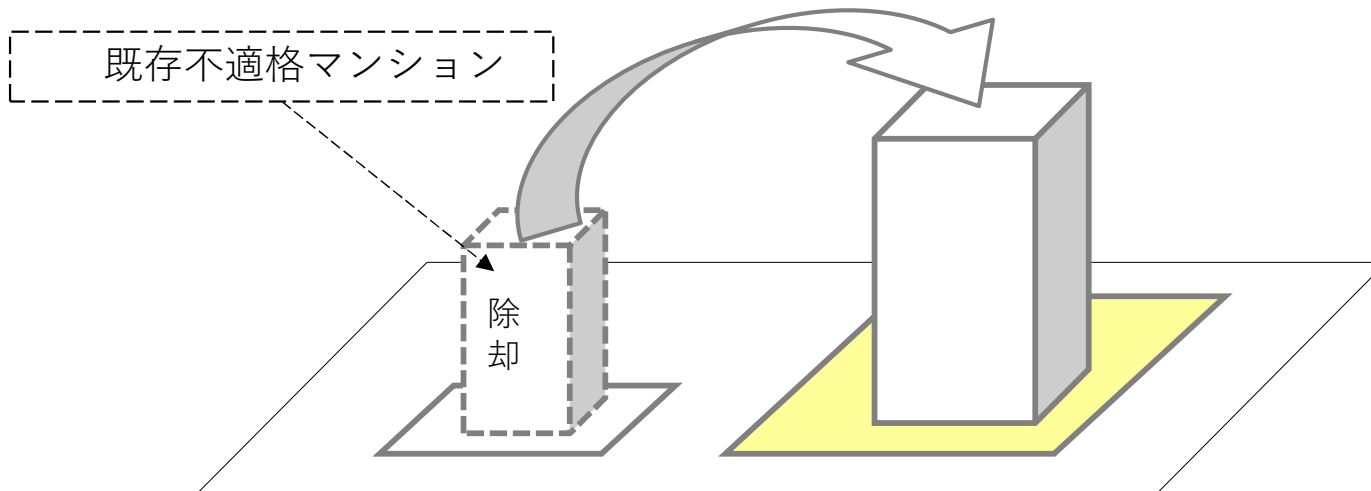
敷地面積が狭く、容積緩和  
制度が活用でき  
ない。

- 敷地が狭いものや容積率に余裕がない等、同規模で建替えることができないものが多い

非現地での建替えや隣接地等との共同建替えなど、まちづくりと連携した再生が有効

## (2) 既存不適格等の建替えが困難なマンションについて

### 非現地（別敷地）での建替え



- 建築計画の自由度大
- 小規模マンションの集約
- 郊外団地型マンションにも有効
- 仮移転が不要（高齢者の負担軽減）

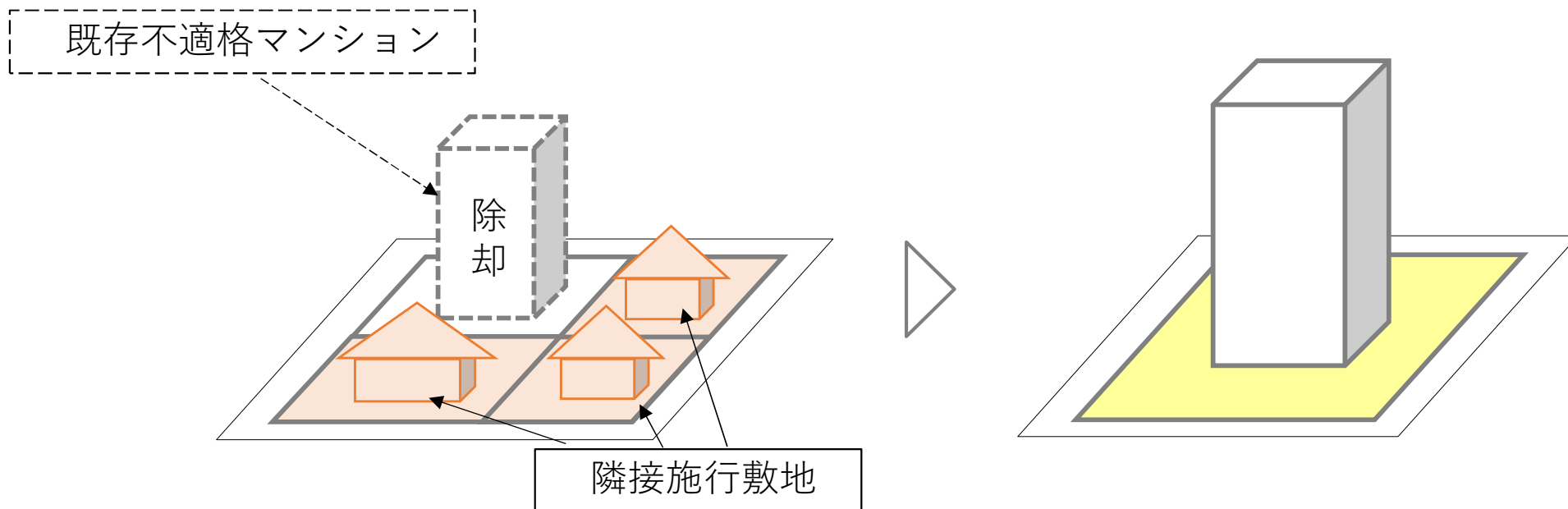
- 区分所有法、マンション建替法では、「建替え」事業とみなすことができない  
このため、全員同意が必要。
- また、区分所有者は従前マンションを売却した後、従後マンションを購入する必要があるため  
（権利変換の対象とならないため）、税の優遇が受けられない（マンション建替法）

### 国への要望

全員同意が必要となる非現地での建替えを特別多数決で可能とする仕組みを創設すること  
（非現地建替えの全員合意要件の緩和、権利変換手続きの適用、税制優遇）

## (2) 既存不適格等の建替えが困難なマンションについて

### 隣接地等との共同建替え



- 隣接施行敷地の所有者は敷地を売却した後、従後マンションを購入する必要があるため（権利変換の対象とならないため）、税の優遇が受けられない（マンション建替法）

### 国への要望

隣接地等との共同建替えへの権利変換手続きの適用及び税制優遇措置を講じること

## **（その他）敷地売却制度の対象拡充等**

# 敷地売却制度の対象拡充等

## 国への要望

既存不適格のマンション等で、**単独で建替えが困難なマンションなどについて、敷地売却制度の適用の対象**とすること

(多数決により、敷地売却を可能とする対象を拡充すること)

## 国への要望

敷地売却制度において、買受人が耐震性不足のマンション等を改修して継続して活用することができるよう、**既存建物の除却を要件としないこと。**



## **（その他）一団地認定の取消要件の緩和**

# 一団地認定の取消要件の緩和

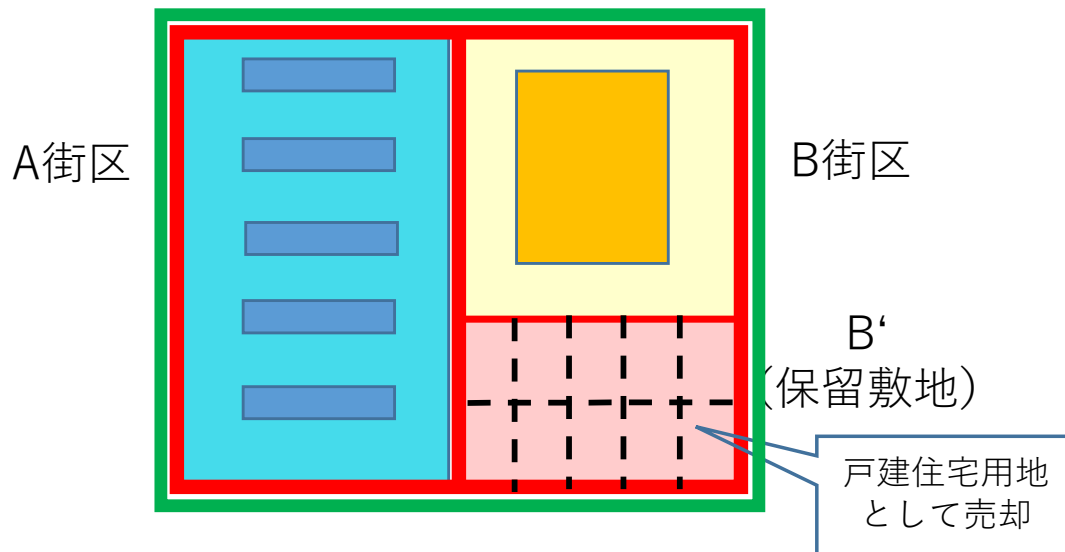
- 団地における「敷地分割制度」が創設され、**多数決による敷地分割が可能となった。**
- 一方、住宅団地で多く活用されている**建築基準法第86条第1項等**の規定に基づくいわゆる「**一団地認定**」の**取消**を行う際、区域内の土地所有者または借地権者の**全員の合意が必要**とされており「**敷地分割制度**」の活用を阻害するおそれがある



「敷地分割制度」の創設により、多数決により敷地を分割することが可能となったことを踏まえ、  
**全員の合意によらず認定の取消を申請できるようにすること**  
(**残区域における新たな認定申請**においても、**全員合意によらず認定申請ができるようにすること**)

# 一団地認定の取消要件の緩和

(イメージ図)



- A街区は改修で存続・B街区で建替 (A・B分割)
- B街区では北側に建替え  
余剰敷地を戸建住宅用地として売却 (B・B'分割)
- (緑枠) 一団地認定公告区域

敷地分割を行う場合、売却用地を認定区域から除外するなど、**一団地認定の区域の変更等が必要な場合**ある



- ・土地所有者等の**全員の合意が必要**  
(職権による取消・変更は困難)

戸建住宅用地に一団地の区域が存続する場合

- ・戸建新築時、それぞれ確認申請に先立ち、別途、認定申請が必要。
- ・増改築時も同様

⇒売却価格へ影響、売却できない

**(参考)**

**令和3年度 国の施策及び予算に対する東京都の提案要求（抜粋）**

# 令和3年度 国の施策及び予算に対する東京都の提案要求（抜粋）

## 耐震性不足マンション等の早期解消

耐震性が特に低いマンションや、まちづくりの観点から建替え等の必要性が高いマンションについては、**建替えや敷地売却に必要な決議要件（5分の4の特別多数決議）を緩和するとともに、建替えにおける借家人の同意要件を緩和するなど、合意形成をより円滑に進めるための措置を講じること。**

## 既存不適格等により建替えが困難なマンションの再生の円滑化

全員同意が必要となる**非現地での建替えを特別多数決議で可能とする仕組みを創設すること。**

また、非現地での建替えや**隣接地等との共同建替えを権利変換手続で行うことができる新たな事業手法を創設するとともに、税制上の優遇措置も講じること。**

## 敷地売却制度の拡充等

既存不適格のマンション等で、**単独で建て替えが困難なマンションなどについて、敷地売却制度の適用の対象とすること（多数決により、敷地売却を可能とする対象を拡充すること）**

敷地売却制度において、買受人が耐震性不足のマンション等を改修して継続して活用することができるよう、**既存建物の除却を要件としないこと。**