

# らしいあぶ

大阪市マンション管理支援機構 通信



## 建替え特集

トレンドイ情報

「マンション建替えの円滑化法案(仮称)」いよいよ国会提出へ！①

「第4回セミナー&相談会」報告②

管理組合だより《阿倍野区・アルス帝塚山管理組合》③④

判例教室

建替え決議成立後に不参加者から無効の表明があった場合は？⑤

マンション管理Q&A 建替えの要点⑥

支援メンバー瓦版  
《管理組合》登録募集中  
催し物ガイド

マンションらしいあぶ 2002年2月1日発行 編集・発行/大阪市マンション管理支援機構 06-4801-8232 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階内

## 大阪市マンション管理支援機構 登録募集中

マンション管理の悩み解決!!  
登録組合には **タイムリー情報をお届け**

当機構は、一昨年6月29日、市内の分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、公共団体、専門家団体、関連事業者団体の合計15団体が連携・協力し、設立しました。当機構では、大阪市立住まい情報センターが行う分譲マンション管理相談への支援、管理組合や市民の皆様方に対する分譲マンションの適正な維持管理のための情報提供および普及啓発事業などを実施するなど、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。

登録料は無料で、当機構主催のセミナー・シンポジウムの開催情報や情報誌「マンションらしいあぶ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみなさまには下記のような特典があります。

\*ご登録後は、コンピューター処理を行います。すべて事務局内部資料として取り扱い、今後皆様への情報提供のための基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

お問い合わせ ☎ (06) 4801-8232

|  |  |
|--|--|
| <p><b>特典1</b> タイムリーで新しい情報を載せた「らしいあぶ臨時号」を送ります</p> | <p><b>特典2</b> 「マンション管理Q&amp;A」を差し上げます(平成13年度内作成予定)</p> |
| <p><b>特典3</b> 管理組合の広報活動に役立つツールを提供します</p>         | <p><b>特典4</b> 専門家相談の抽選倍率を優遇します</p>                     |

## 支援メンバー 瓦版

あんしんガイド

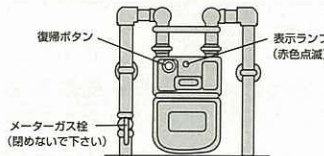
もしも、ガスが出なかったら!  
(マイコンメーターの復帰方法)

まず落ち着くことが大切です。

マイコンメーターの赤い表示ランプが点滅しガスを遮断していないかどうかご確認ください。

マイコンメーターは、次のような場合にガスを遮断します。

- 震度5弱以上の地震
- 多量のガス漏れ
- ガス機器の長時間使用
- ガス圧の低下



ガス漏れの疑いもありますので、ガス栓の誤開放、ゴム管のはずれがないか、ガス臭くないかを十分ご確認ください。もし、ガス臭い場合は「もしもガス漏れに気づいたら」のページに従って、すぐに大阪ガスにご連絡ください。

● ガス臭くない時(ガス漏れ以外の原因の時)は、下記の復帰の手順に従って操作してください。

- 1 全てのガス栓・器具栓を閉めてください。屋外の機器も忘れずに。使っていないガス栓は閉まっていることをご確認ください。この時メーターガス栓は閉めないでください。
- 2 復帰ボタンを押してください。表示ランプ(点滅が消える)
- 3 復帰ボタンを止まるまで強く押し、ランプの点灯(1~3秒)を確認したら、すぐ手をはなしてください。
- 4 約3分間お待ちください。この間に自宅のガス配管に異常(ガス漏れ)がないかチェックしています。表示ランプの点滅が終わるとガスが使えます。最後に復帰ボタンキャップを取り付けます。

※3分経過後も、ガスが止まったままで表示ランプが点滅している場合は、ガス機器の止め忘れやガス漏れが考えられますので、もう一度ガス栓の閉め忘れやガス機器の止め忘れがないかご確認ください。ガス栓の閉め忘れがあった場合は、そのガス栓を閉めてから、もう一度復帰の手順に従って操作してください。  
※正常に復帰しない場合や、不明な点がある場合は、大阪ガスにご連絡ください。

大阪ガス(株) 大阪事業本部  
ガス洩れ 0120-0-19424  
通報専用電話 ☎ 06-6583-0223  
大阪ガス  
http://www.osakagas.co.jp

## 催し物 ガイド

2001年度  
大阪市マンション管理支援機構 <第5回 分譲マンション 管理セミナー&相談会>

テーマ <管理規約と円滑な管理組合運営> 2月24日(日) 10:30~16:30

セミナー

= 無料 =

個別相談会

13:30~16:30

10:30~12:30

事例報告1 13:45~

今福ランドハイム管理組合 浅野 典成 理事長

事例報告2 14:15~

南港ガーデンハイム管理組合 吉永 広之 元理事長

講演 15:00~

「標準管理規約作成の経緯と改正ポイント」

講師 湯原 伸一 弁護士

- 定員/100名(先着順)
- 申込締切/2月21日(木)
- 会場/大阪市立住まい情報センター3階ホール

■法律相談 (6組)

■管理一般相談 (6組)

■技術相談 (3組)

相談時間

1組40分

- 定員/15組  
(市内の分譲マンションを優先し、申込み多数の場合抽選)
- 申込締切/2月17日(日)
- 会場/大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内相談室

■申込み方法/FAXか郵便

住所(〒)、氏名、年齢、マンション名、電話番号を明記のこと。また手話希望の有無と、個別相談を希望される方は、相談の概要を記入し、下記へ。

FAX. (06) 6354-8601

●郵便の場合は  
〒530-0041  
大阪市北区天神橋 6 丁目 4-20  
住まい情報センター 4 階  
住情報プラザ内  
大阪市マンション管理支援機構  
「第5回セミナー&相談会」係

●お問い合わせは  
TEL. (06) 4801-8232

# 「マンション建替えの円滑化法案(仮称)」 いよいよ国会提出へ!

現在、老朽化の進むマンションが増加し、訴訟となるケースも含め建替え問題が現実化する中で、「マンション建替え」の円滑化に向けた法案が、今回の通常国会へ提出予定されています。

また、昨年5月に国土交通省住宅局に設置された「マンション建替え円滑化検討委員会」がマンション建替え円滑化のための制度的枠組みのあり方について6回にわたる議論を行い、その成果をまとめました。以下に、その概要を紹介致します。

## 1. マンションストックの現状

- (1) わが国のマンションストック総数は、平成12年度末時点で385万戸、そのうち建築後30年を経過したものは12万戸で、今後急激に増加し、10年後には93万戸に増加する見通しである。
- (2) 建築後30年を経過したストックの状況は次のとおりである。
  - ① 50㎡未満の住戸が約3分の1
  - ② 設備機器が老朽化や陳腐化
  - ③ 4~5階建のうちエレベーターのないマンションが96%
  - ④ 空き住戸11%、賃貸住戸24%、60歳以上のみの住戸36%
  - ⑤ 建替えについて関心を持っている管理組合が約3分の2

## 2. 建替えをめぐる現状と課題

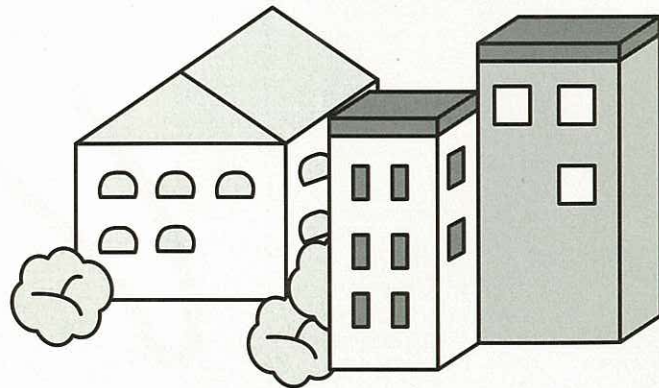
- (1) これまでに把握されている建替え事例は、老朽化等に伴うもの69件、被災マンションの再建108件で合計177件。このうち老朽化等に伴う建替え事例については、民間事業者等の積極的な参画のもと、いわゆる等価交換方式により区分所有者の負担を大幅に軽減することが可能であったケースがほとんどである。
- (2) マンション建替えをめぐる主要課題は次のとおりである。
  - ① 初動期の合意形成の促進
  - ② 区分所有法の建替え決議の要件の明確化
  - ③ 建替えの事業主体の確立
  - ④ 建替え不参加者の権利の買取り
  - ⑤ 再建後の建築物等への関係権利の円滑な移行
  - ⑥ 高齢者等の居住の安定確保
  - ⑦ 事業資金の適時的確な調達、特に高齢の建替え参加者の資金手当
- (3) 団地型マンションの問題
  - ① 建替え棟と存置棟との敷地利用変更等の調整の際、法律関係および手続きが不明確
  - ② 団地全体を建替える場合、1棟でも建替え決議が成立しない場合は、建替えできない
  - ③ 周辺より低い容積率の規制や、一団地の総合的設計認定を受けている場合の調整や手続き問題等、団地固有のむずかしさを伴うケースがある
- (4) 既存不適格マンションの問題  
既存不適格マンションの建替えでは、従前の床面積を減少せざるを得ず、合意形成に多くの困難を伴う。

## 3. マンション建替え支援の基本的考え方

マンションの建替えは、区分所有者が、自らの意思と責任において実施することが基本であるが、多数の当事者による意思決定の困難性、都市の居住環境への影響の大きさ等を考慮し、制度の整備を含めた公共的な支援が必要であると考えられる。

## 4. マンション建替えの円滑化のための具体的施策

- (1) 新たな事業法制度の整備  
住宅施策の観点から、以下の考え方により、新たな法制度を整備するべきである。
  - ① マンション建替え組合
    - ・区分所有法に基づく建替え決議が行われた場合に、当該建替え事業の参加者は、行政による認可に基づき法人格を有するマンション建替え組合(以下「組合」という)を設立できる。
  - ② 組合の運営
    - ・組合の運営ルールを法律上明確化する。
  - ③ 建替え事業
    - ・組合は、担保権や借家権を含む関係権利の建替えによる変動を明らかにした計画を策定し、その計画に従い、関係権利が円滑かつ確実に再建建物に移行し、これに伴う登記は、一括して申請できるようにする。
  - ④ その他
    - ・参加組合や個人施行の制度など、民間事業者等の参加を円滑化するための措置を講じる。
    - ・建替え事業に必要な資金が確保されるよう所要の措置を講じるものとする。
- (2) 区分所有法制のあり方  
区分所有法制についても、建替え決議の要件の明確化と団地の建替えに係る手続きの整備等を期待する。



CLUTURE PLAZA

# カルチャープラザ

大阪市マンション管理支援機構

10月28日 第4回セミナー&相談会報告



住まい情報センターで開催した第4回セミナー&相談会は、市内マンションの管理組合役員の方をはじめ、多くの方々の参加をいただきました。連続してセミナーに参加する管理組合役員も見られ、マンション管理に関する知識を求める切実さを改めて感じさせました。今回のテーマは「老朽化を迎えるマンションの法律問題」。中でもマンションの建替えに関する問題はむずかしいといわれ、講演に聞き入る皆さんは真剣そのものでした。また、個別相談会では、法律、管理一般、技術面に関する相談があり、弁護士や一級建築士などから具体的なアドバイスが行われました。

### ●一筋縄ではいかない建替え問題

まずは区分所有者全員で  
論議し、先を見据えて調  
査することが重要です

講師 河村 利行 (かわむら としゆき)  
大阪弁護士会 弁護士



マンションを建替えるに当たっては、いろんな問題が出てきます。「復旧および建替え」について区分所有法では条文が4つしかありません。したがって、その文言は抽象的に書かれており、その解釈が分かれ、裁判になっているケースがあります。まず、区分所有法では、老朽、損傷などをしたマンションを復旧するために、「過分の費用を要する」時は、4/5以上の賛成で建替え決議ができることになっているわけですが、この過分の費用がどのくらいなのか、法律では書かれていません。現実には過分の費用になっているかどうかをめぐって建替え決議が有効か無効かが争われている裁判がいくつかあります。

次に大部分の区分所有者が建替えに賛成し、一部の反対者がある場合、最終的に売り渡し請求を行って、すべてを賛成者の所有にすることになります。しかし、売り渡し額は時価ということになっているわけですが、折り合いがつかなければ、その金額を裁判所に決めてもらわなければならないということになります。裁判になれば、非常に長い時間と費用がかかります。また裁判例は多くなく、一定の基準や算定方式というものもできていません。

このほか、建築基準法上の問題や賃貸借契約をしていて、賃借人が立ち退きに反対するケース、オーバーローンによって二重三重の抵当権がついている場合の抵当権の処理など、法的に解決しなければならない多くの問題があります。

現在、区分所有法の改正が議論されていますが、まだどのように改正されるかについては定かではありません。一番重要なことは、区分所有者全員で老朽化や建替えといった問題について議論し、先を見据えて調査するなど認識を深めて進めていくということだと思います。



### ●老朽化マンションの再生を考える

建物に対してもいたわり  
合いながらリニューアル  
することが大切です

講師 松岡 直武 (まつおか なおたけ)  
大阪土地家屋調査士会会員 土地家屋調査士  
(日本土地家屋調査士会連合会 副会長)



マンションの再生は、日常の簡単な修理から長期修繕計画によって行われるような大規模な修繕、あるいはリフォームとリニューアルというものがあります。マンションには専有部分のほかに共用部分があって、修繕から建替えまであらゆることに合意形成が必要です。そして所有に関する権利義務と利用に関する権利義務の二つがぶつかり合う存在です。

区分所有法はその権利を調整し、その指針として用意されているのが管理規約です。マンションは阪神淡路大震災でそのハードの強さを実証しましたが、その反面、管理規約や、合意形成などのソフト面は弱かったと思います。

マンションを再生するに当たって、管理組合が円滑に運営されていることが大切です。また、組合員に区分所有法を親しんでもらい、区分所有の仕組みをよく理解してもらうことも大事です。ヨーロッパのマンションでは、週に1回は集会を開いて、マンション管理にまつわるさまざまな問題を話し合っています。年1回だけの総会だけでは、あまりにも少な過ぎます。組合員が管理組合の活動に積極的にかかわることが基本です。

韓国では、増築を伴う修繕であるリ・モデリングが目立っています。マンションの増築について区分所有法は、ほとんど予測していません。マンションの効用を増すために増築するという場合は、所有権の根幹にかかわる問題なので、限りなく全員合意に近い形が必要だと思います。規約を整備しておかなければ、増築に賛成しなかった人は費用負担しなくていいのか、あるいは増築しないでもいいのか、こんな問題が起きてしまいます。

建替えがむずかしいから増築を考える——といっても、増築も決してやさしいことではありません。とにかく人と人との関わりも、建物に対しても、いたわり合いながらリニューアルをして長持ちさせることが大切です。

# 居住者の希望を生かし、町並みに しっかりと調和したマンションに変身

今回訪問したアルス帝塚山の前身は、昭和42年に入居が始まった大阪市住宅供給公社の分譲マンションで、以前は68戸の住戸すべてが55m<sup>2</sup>の4DKでした。それが、平成9年の建替えて住戸数は90戸に増え、住戸面積も約60~100m<sup>2</sup>と広くなり、居住者の希望を十分に取入れた16タイプものバリエーションのあるマンションに変身したのです。その経緯や工夫ぶりをお伺いしました。

## 1. 建替えのきっかけ

1989年(平成元年)に理事長から「今年は、大規模修繕と建替えについて検討しよう」と提案があり、当時8人だった役員は、とりあえず建替えに「賛成」か「反対」か「その他」といった簡単なアンケートを実施。その結果、6~7割が賛成だった。当時、役員の一員だった山口久美子さんは、学生時代やコーポラティブハウス建設に携わった時の経験を生かし、2回目のアンケートでは建替えを検討するのにどういった進め方をしたらよいかを聞くことにした。具体的には、自分たちで考えるか、ゼネコンに依頼するか、第三者のコーディネーターに相談するかの選択に対し、コーディネーターを支持する回答が大勢を占めた。

そこで、近隣のコンサルタント事務所にアドバイスをもらいながら、まず今の生活で居住者が何に困っており、新しい住居に何を求めているかをアンケートにより、各々のライフスタイルを聞き出した。その結果、80代の一人暮らしの方から20代の世帯までであったが、ボリュームゾーンは当初からの入居者である40~50歳代であることが分かった。

実際の運営は、当初「建替え懇談会」として発足。男性ばかり5~6人の理事長経験者などで構成されていた。その後、委員長以外は全員女性の10人体制の「建替え研究会」を組織し、事業の進捗に合わせ「建替え準備会」、「建替え委員会」と変更し、建替え委員会は月1回以上開催した。建替えに関しては、当初から5人程度の反対者があったが、そのつど建替え委員やコンサルタントが個別に話し、理解を求めて事業を進めて行った。こうした活発な活動ができたのは、メンバーの大半が専業主婦で時間調整もしやすかったことと、何よりもより良い快適な住空間を求めていたことが考えられる。

## 2. 建替え決定後の取り組み

事業手法は、当初何人かの役員の間で話し合っていた東京の建替え事例を参考にして等価交換方式を採用し、増床部分は分譲価格で購入することとした。業者選定については、アンケート結果をベースにラフプランを作成し、居住者と共に事業を進めてもらう建替え事業者をコンペ方式により選定することになり、建設会社50社程度に案内を出した。しかし当時は建替えの事例も少なく、採算性の問題や建替えに対する個別対応の困難さからか、結果的に2社の応募となった。A社は全住戸同じ広さで同タイプのプラン、B社からは広さもさまざま16タイプのプランをもつものが提示された。間取りのタイプが同じであれば「他の住居との比較による住民間のクレームが出なくてよい」ということで賛成者もいたが、全体としては、後者を選択することとなった。

部屋決めについては、まず各戸の評価を数字で表し、基本資料とした。従前の「南面3室」へのこだわりが強かったが、新しいプランでは、住戸配置が「コの字型」になるため、東向きや西向きの住戸ができるので、各々の住戸メリットを示しながら事前に部屋の位置の希望を聞き、協議を進めた。こうした努力が実を結び、同一の部屋に複数希望があったところも、実際には各々が調整して第2希望の範囲でうまく収まった。

個々の間取りの要望や設備内容については、業者が設置した設計相談会で相談を受け、できる限り希望を聞いて対応した。内装については、時間の関係もあり、3タイプのメニューから選ぶ方式を取った。「設備面等で付けておいた方がよいかどうか迷った時は、付けておいた方がよいと思う」という意見は、建替え後の生活体験からの貴重なアドバイスだ。

こうした経緯を経て、最終的に一般分譲したのは20戸。バブル以降の分譲となったが、当初に大半が売れ、数戸が半年から1年で完売した。

建替え前(下)は敷地内に2列配置になっていた住棟は、建替え後(右)は「コ」の字型になり、タイル張りの外壁に加えて四季折々の花が楽しめる緑地計画で、地域の町並みにしっかりとけこんでいる。



←建替え前

↑建替え後

図-1 建替え前の配置図

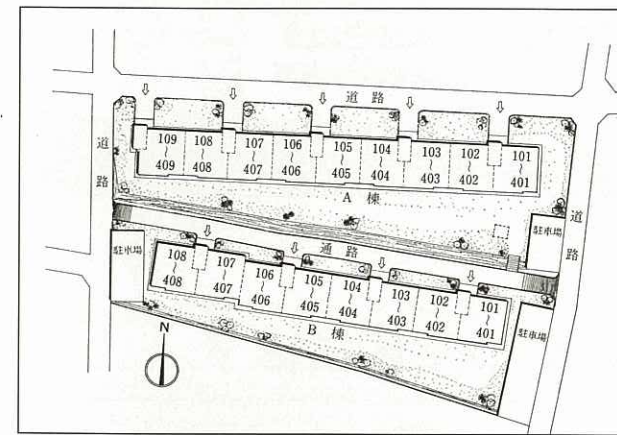


図-2 建替え後の配置図・1階平面図

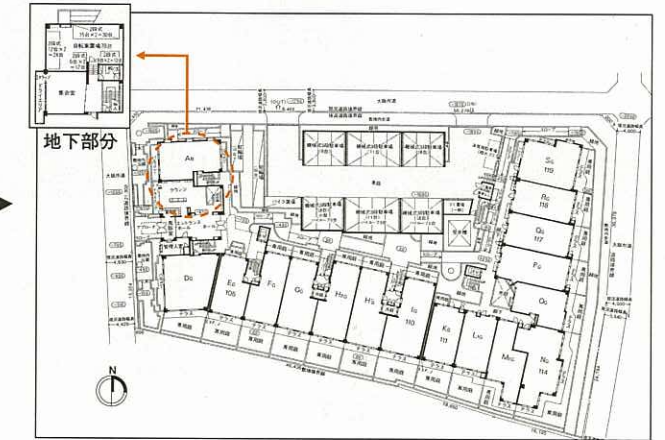


表-1 建替え事業概要

所在地：大阪市阿倍野区帝塚山1-14-26  
マンション名：(旧) 帝塚山コーポ  
(新) アルス帝塚山

|         | 建替え前                 | 建替え後   |
|---------|----------------------|--|
| 建築年     | 昭和42年<br>(1967年)     | 平成9年<br>(1997年)                                      |
| 構造・規模   | RC造・4階建・2棟           | RC造・5階建  |
| 戸数      | 68戸                  | 90戸  |
| 1戸当たり面積 | 4DK・55m <sup>2</sup> | 3LDK~4LDK<br>56.2m <sup>2</sup> ~98.28m <sup>2</sup> |
| 駐車場台数   | 17台                  | 機械式 54台  |
| 駐輪場台数   |                      | 自転車105台、<br>バイク9台                                    |
| 付属施設    | 集会所                  | 集会所・管理員室   |
| 付属設備    |                      | オートロック<br>監視カメラ<br>CATV                              |

## 3. 共用部分のプランニング

建替えの場合は、共用部分のプランニングも全員で考えなければならぬ。そこで、建替え前に困っていたことや新しいプランへの希望を出し合った中で、下記のことを決定した。

- 駐車場の増設 — 事前のアンケートにより必要台数を調べ、それにプラスして分譲戸数分(20戸)の台数を確保した。
- 駐輪場を新設 — 従来は階段下に各自で駐輪していたが、自転車台数の増加により、1階は平置き、地階に機械2段式を設置した。
- 集会所を広くする — 総会も開催できる広さとし、貸し教室や葬儀もできるようにした。
- トランクルームを新設 — 地階に確保し、希望者に使用料を取り、貸し出すこととした。
- 片廊下式とスキップフロア式を併用 — 共用廊下や屋外階段については、片廊下式だけではなく、プライバシーを確保するスキップフロア式も案として示され、結果、その両案を取り入れるプランとした。しかし、スキップフロアの住戸は、エレベーター停止階の上下階への移動は階段となり、今後、高齢化に伴う問題が心配される。

## 4. 仮住居への移転問題、近隣対策

建替えで大変気になる仮住居への移転については、建替え委員会でマンション近くの不動産店で聞くなどして空家情報を提供したが、大半は自分で転居先を捜されたとか。また転居の便宜として、委員会メンバーが引っ越し業者と値引き交渉をしたり、教育面では子供の転校問題について区役所や学校と協議するなど、精力的な活動がなされた。

解体工事を95年10月から着手したが、近隣対策については、それ以前に、建替え委員会メンバーが近所を訪問し、建替えに対する理解を求めてまわった。また町会や近くにある神社などにも、老朽マンションの建替えを「まちづくり」の一環として、また町内の問題として理解してもらい、協力してもらうように働きかけた。その際、近隣から出された駐車場やごみ置場の仕様や位置の変更などについては、要望どおりに実施している。仮住まい期間は95年8月~97年2月の約1年半。仮住まい費用は各自負担とした。建替え事業中は「建替え委員会ニュース」を平均月1回発行し、行政手続きや工事の進行状況、今後のスケジュールなどについてお知らせし、情報の共有化に努めた。

## 5. 建替えの成果とその後の生活

当時は、業者も初めてのマンション建替え事業であり、事業途中に、ペット飼育問題やその他予期せぬ諸問題もあり、暗礁に乗りあげることもあった。また居住者側でも、中には、役員が情報を独占し、いい場所の住戸を押さえるのではないかとか、いい条件で入れるのではないかとといった憶測をする向きもあったようだが、委員会への参加をオープンにし、情報についてもすべて公開するなど、ガラス張りの運営をする中で、そのような憶測がなされない状況を作り出したという。「情報公開は何よりも大切です」と、山口さんと一緒にこの事業に携わってきた津田香子さんの言葉には重みがあった。

そして、この一大事業を何とかやり遂げることができたのは、結果的には、居住者の誰もが「この町、この場所に住み続けたい」という強い思いがあったからだと言う。さらに業者関係者から、その後起きた阪神淡路大震災の被災マンション建替えに今回のノウハウが大変参考になったと、うれしい報告もあった。

建替え後の生活では、まず管理面での変更があった。従前は、当初委託管理だったのを自主管理に切り替えて運営してきたが、役員に大きな負担となっていたので、建替え後は、全面委託管理とした。管理員は常駐で9:30~16:30の勤務で、日曜、月曜日は休み。管理費は7,900円~13,500円で、修繕積立金は、管理費とほぼ同額となっている。

### 経験からのアドバイス

- 情報はすべてオープンにし、ガラス張りにする。
- 決まった事はニュースで知らせ、記録として残す。
- 近隣には早めに説明し、誠意をもって対処する。
- 事業の賛否にも影響する事態となったペット飼育の問題には、規約第15条で禁止する案に対し「飼主の会」を中心に約2か月間協議し、「一代限りの飼育とする」という現在の規約内容としてまとめることとなったが、建替え事業には、こうした問題もついでまわること心得ておくといよい。

# A judgment precedent classroom

A事件：大阪地方裁判所 平成11年3月23日判決 大阪高等裁判所 平成12年9月28日判決  
B事件：神戸地方裁判所 平成11年6月21日判決

## 建替え決議成立後に 不参加者から無効の表明があった場合は？

### 【事件の概要】

A判決の事件では、建築後29年を経過した団地のマンションにおいて、区分所有者の集会で建替え決議が成立しました。また、B判決の事件では、阪神・淡路大震災により損傷を受けたマンションにおいて、臨時総会で建替え決議が成立しました。そこで、A判決の事件、B判決の事件共に、建替えに参加しない区分所有者ら（以下「Xら」という）が建替え決議に賛成した区分所有者らに対して、本件建替え決議は区分所有法62条所定の建替え決議の要件を欠き無効であるとして、本件建替え決議の無効確認を求めて提訴したのです。

### 【問題点】

A判決、B判決共に問題点は多岐に渡りましたが、ここでは、区分所有法62条所定の建替え決議の要件についての問題点、その中でも、訴訟において主に問題とされ裁判所も積極的に判断を下した問題点を取り上げます。

A判決の事件では、区分所有法62条の実質的要件である「老朽・その他の事由」が本件において認められるか。「老朽」には、物理的な効用の減退のみならず、敷地の効率的利用、建物の効用増加、社会的・経済的効用の減退が含まれるのか。

B判決の事件では、区分所有法62条の実質的要件である「過分の費用」が本件において認められるか。「過分の費用」の判断方法の当否という点が主たる争点となりました。

### 【判決の内容】

まず、A事件の高等裁判所の内容は次のとおりです。「老朽」の意義については、『「老朽」とは、建築後の年月の経過による建物としての物理的効用の減退を指すと解する。外壁や内壁のクラック、ベランダの塗装剥離、鉄筋の露出、給配水管の腐食の進行等からすれば、築後約30年という年月の経過により、建物として社会通念上要求される一定の性能が損なわれていることは明らかである。老朽により建物としての効用が損なわれることを判断するにあたって、必ずしも（税法上の）物理的耐用年数を基準としなければならない理由はなく、建物

の躯体部分だけでなく設備等を含めた全体としてみるべきである」と判示しています。また、「過分の費用」を要するか否かは『建物全体について判断すべきであり、専有部分の維持回復費用を考慮しないとすることは、制度の趣旨に照らして合理的な理由はない』と判示し、さらに、建替え反対者側の「賛成者側の提出した見積書の工事内容、工事単価は、経年マンションの保全工事の実態からはるかに遊離している」との主張に対して、『建物にどの程度の効用を期待するかは、相対的な価値判断の問題であるから、建物の効用の維持、回復にどの程度の補修工事をするか、どの程度の費用を投じるかは物理的な建物の老朽化の程度その他の様々な要素を勘案して判断することになり、この点はまずもって区分所有者が判断すべきことであると解されるから、大多数の区分所有者の判断は、それが不合理といえない限りは、これを尊重せざるを得ない』と判示しています。

次に、B判決の問題点の判断内容は次のとおりです。「過分の費用」とは、区分所有建物に物理的な効用の減退により建物の使用目的に応じた社会的・経済的効用を果すために社会通念上必要とされる性能を損ない、その効用を維持、回復するために必要な費用が相当な範囲を超えるに至ったことをいう。単に建物の時価と建物の維持、回復費用の比較によるのではなく、諸般の事情を総合考慮し、区分所有者が建物を維持することが合理的といえるかにつき、多数の区分所有者の主観的な価値判断を尊重して、判断すべきであるとしています。

### 【判決の意味】

A判決は、「老朽」の意義を明らかにし、税法上の耐用年数の約半分である30年の経過時点でも「老朽」を認めた点で、今後の同種経年マンションの建替えに大きな影響を及ぼすものと思われる。

B判決は、被災という緊急事態に際し、建替えと復旧のどちらを選択するかを考える場合に参考となる判例であり、「過分の費用」の要件の存否につき、多数の区分所有者の意思を尊重した点が注目すべきところといえます。



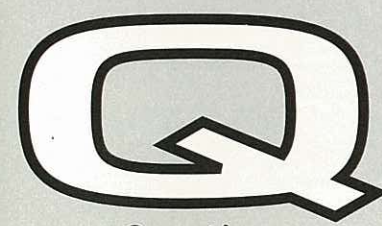
### 管理組合の今後の対応

これらの判決は、多数のマンションが老朽化し建替え問題に直面すると予想される中、管理組合の皆さんが建替えを検討し、実施するにあたり、円滑に行うための一つの指針を与えてくれるものといえます。マンションの建替え紛争は、訴訟となると準備期間から通算するとかなり長い年月を経ることは否定できません。また、マンションの内部の紛争ということで、近隣関係もからむため、紛争中の当事者の精神的労力はかなりのものとなることと予想されます。従って、管理組合としては、上記のような諸判例を検討して、その実質的要件を十分に検討すると共に、少数反対者にも十分説明・説得を行い、手続面を充実させることが重要でしょう。なお、近年、区分所有法の改正事項として建替えの要件の緩和化が検討されており、この改正の動きにも注目されることをお勧めします。  
(担当 大阪弁護士会)

この判例を  
活用しよう

## マンション管理Q&A

どこまでご存じ？



Question

## 建替えの要点

マンションのような集合住宅の建替えは、まさに一筋縄ではいかない大事業。その要点も、なかなか複雑です。



Answer

### Q. 建替えを実施するための要件とは？

A. 分譲マンションでは区分所有法が基本になりますが、建替えに関しては61～64条までの4つの条文しかありません。その中で、まず62条では

「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったときは、集会において、区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、建物の敷地に新たに主たる使用目的を同一とする建物を建築する旨の決議をすることができる」とある。

つまりは、以下の4つの要件を満たせば、区分所有法による「法定建替え」の内容にしたがって行う建替えが可能ということです。

- ①対象となる建物が存在すること
- ②建替えを必要とする客観的な事情がある
- ③同じ敷地に主たる使用目的が同じ建物を建てること
- ④総会で区分所有者および議決権の各4/5以上の賛成があること

この4つの要件のなかで特に問題となるのは、2の判断です。区分所有法では、「過分の費用を要するに至ったとき」の具体的な基準については触れられておらず、誰がどのように判断するのが非常にあいまいだからです。実際には、マンションの建物全体の時価および利用価値と、建物全体の効用を維持または回復するのにかかる費用とを比較して判断することになりますが、その判断は非常にむずかしいのが現実です。

仮にこの問題がクリアできたとしても、区分所有者および議決権の4/5以上の賛成を得ることは、たやすいことではありません。さらに、賛成を得られたとしても、建替えに必要な資金をどう調達するのか、区分所有者全員が費用を負担できる状態にあるのかなど、建替えにはいくつもの高いハードルが待ち受けています。

単に、要件を満たせばいいというものでは決してありませんので、あらゆる方向から慎重に検討を進める必要があります。

### Q. 建替えがむずかしいと言われる理由は？

A. ●建替えに必要な資金をどのように調達するのか  
●区分所有者の合意をどのように得るのか——この2つが最大の難関です。もし、これら乗り越えても、「法定建替え」の場合、建替えに反対の人の権利をいくらで買い取るのか、近隣対策や仮住まいの確保はどうするのかなど、さまざまな問題が待ちかまえています。

今後、建替えの問題は避けては通れない問題です。専門機関の話を聞いたり、現在の敷地に新しくマンションを建てる場合、どのくらいの大きさの建物の建設が可能なのかを調べたり、ほかの管理組合の取り組みや建替えの事例を調べるなど、地道な活動を続け、掲示板や広報紙などで区分所有者に情報を発信していくことが望まれます。こうした努力の積み重ねこそが、いざというときの合意形成に結びつくのです。

なお、団地全体が建築基準法の一団地（法86条）または一敷地の扱いとなっている時は、一部の住棟の建替え計画であっても、他の住棟も含めた団地全体の合意が原則として必要になります。

