

2017年10月21日

2017年度「マンション連続講座」第5回

被災マンション建替え時の法律

NPO法人建築ネットワークセンター 副理事長

法学研究者 榎本 武 光

1 問題意識

いざ大地震が発生したとき、管理組合・区分所有者はどう対処すべきか、被災マンションをどうするかについて、法律面からのアプローチしてみる。

2 最近の大地震とマンション被害

① 東日本大震災

2011年3月11日午後2時46分

マグニチュード9.0

震度 青森・秋田5強、岩手6弱、宮城・茨城6強、東京・神奈川5強、埼玉・千葉5弱

死者・行方不明者21000人余、震災関連死3000人超

マンション被害 仙台市内に集中

東京では、超高層ビル長周期振動

② 熊本地震

2016年4月14日午後9時26分

マグニチュード6.5

震度7 益城町

2016年4月16日午前1時25分

マグニチュード7.3

震度7 西原村 益城町

死者50人関連死192人(2017年8月14日現在)

マンション被害 熊本市内 19棟全壊、24棟大規模半壊、147棟半壊、416棟1部損

3 東日本大震災による被災マンション施策

① 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(被災マンション法)第2条の災害として政令指定 2013年7月31日公布・施行 期間2016年7月30日まで3年間

② 東日本大震災によるマンション被害に対する緊急提言

日本マンション学会 2011年6月11日

A マンションの区分所有解消制度の創設

区分所有の解消、敷地処分について、全員同意から多数決議で行えるようにする。

B 震災関連支援制度のマンション施策について

ア 被災者生活再建支援法の改正

マンションの解体・改修

区分所有者個人の申請から管理組合の申請へ

基礎支援金、加算支援金、建物解体費用への支援

イ 地震保険

マンションの実情に即した被害認定基準の確立

* マンション連続講座第4回「マンション保険」参照

4 熊本地震における被災マンション施策

被災マンション法第2条の災害として政令指定 2016年10月5日公布・施行 期間2017年10月4日まで1年間

公費解体の申請受付期限は1年間

被災事例

熊本市内の全壊被災マンション

①「第2京町台ハイツ」

7階建て1階ピロティ形式の駐車場がつぶれ、マンション建物全体が傾斜・座屈

区分所有者41名

2016年12月17日建物取壊し決議、建替え断念

公費解体制度の申請をきめたが、2名の同意が得られず

②「メゾン本荘」 2017年3月26日建物取壊し決議

5 被災の区分について

① 建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)・被災マンション法による区分

目的=被災マンションの復旧等

対象=被災建物

区分=全部滅失、大規模一部滅失、小規模一部滅失

主体=区分所有者

調査=建築士

② 罹災認定における区分(根拠法 被災者生活再建支援法)

目的=罹災証明書発行

対象=住家

区分=全壊、大規模半壊、半壊、一部損壊

主体＝市区町村

調査＝市町村職員

③ 応急危険度判定における区分(根拠法 災害対策基本法)

目的＝二次災害防止

対象＝建物

区分＝危険、要注意、調査済

主体＝市区町村

調査＝応急危険度判定士

④ 地震保険における区分(根拠法 地震保険に関する法律)

目的＝被災者の生活安定・建物修復

対象＝居住用建物・家財

区分＝全損、大半損、小半損、一部損

主体＝損保会社

調査＝建築士

6 被災者生活再建支援制度

被災者生活再建支援法に基づく

① 罹災証明書＝地震による建物被害があったことの証明

各種支援制度の基準となる。

自治体が被害状況を調査し、被害状況について該当する4区分を認定する。

＊従来発行に時間がかかっているが、できるだけ速やかな発行が必要。

4区分

全壊＝損害割合が50%以上(建物すべてが倒壊、流出するなど損壊が甚大で、建物としての基本的な機能を失った状態。又は補修しても機能を回復できないもの。)

大規模半壊＝損害割合が40%以上50%未満(建物が半壊し、かつ構造耐力上主要な基礎、柱、壁などを含む大規模な補修を行わなければ建物の居住・再使用が困難な状態。)

半壊＝損害割合が20%以上40%未満(建物が用途に沿った基本機能の一部を損失した状態。建物の損壊は甚大でも補修を行えば元どおりに居住・再使用できる程度の状態。)

一部損壊＝損害割合20%未満(建物の被害程度が全壊・大規模半壊・半壊に至らない程度で、補修を必要とする状態。ごく小さい被害は除く。)

＊「罹災証明書」とは別に、「罹災届出証明書」がある。

「罹災届出証明書」は、被害を届け出たことを証明する書類であるため、申請時に直ちに発行される。

「罹災届出証明書」で対応できる支援制度もあるので、各機関に確認するとよい。
「罹災証明書」申請から発行までの流れ

○「罹災証明書」の申請

必要書類

- A 官公庁発行の写真付き身分証明書(住民基本台帳カード、運転免許証、パスポートなど)
- B 被害状況がわかる写真(デジカメ・携帯・スマホの画像も可)
- C 印鑑(認印で可)

○調査員により現地調査

○被害程度の認定

○罹災証明書の発行

② 被災者の生活再建支援

○基礎支援金＝住宅の被害程度に応じて支給される支援金

複数世帯(世帯の構成員が複数)

全壊世帯100万円、大規模半壊50万円

単身世帯(世帯の構成員が単数)

全壊世帯75万円、大規模半壊37.5万円

○加算支援金＝住宅の再建方法に応じて支給される支援金

複数世帯

全壊世帯・大規模半壊世帯とも、建設・購入200万円、補修100万円、貸借50万円

単身世帯

全壊世帯・大規模半壊世帯とも、建設・購入150万円、補修75万円、貸借37.5万円

○災害義援金

全壊・大規模半壊・半壊と判定された場合

○生活福祉資金(住宅補修費)の貸付＝社会福祉協議会

○被災住宅の応急修理

○被災住宅の解体・撤去

○住宅の建設・補修等の融資＝住宅金融支援機構

○被災者のための住宅提供

民間住宅の無償借上げ

○地震保険

全損＝主要構造部の損害額が時価額の50%以上の場合、又は消失した部分の床面積がその建物の延べ床面積の70%以上の場合
保険金額の100%(時価を限度とする。)

大半損＝主要構造部の損害額が時価額の40%以上50%未満の場合、又は消失した部分の床面積がその建物の延べ床面積の50%以上70%未満の場合

保険金額の60%(時価の60%を限度とする。)

小半損＝主要構造部の損害額が時価額の20%以上50%未満の場合、又は消失した部分の床面積がその建物の延べ床面積の20%以上50%未満の場合

保険金額の30%(時価の30%を限度とする。)

1部損＝主要構造部の損害額が時価額の3%以上20%未満の場合

保険金額の5%(時価の5%を限度とする。)

7 マンションが被災したときにとるべき方策と決議要件

- ① 一部滅失(建物の価格の2分の1以下に相当する部分の滅失)の場合
 - 復旧 ア 区分所有者による復旧(区分所有法第61条第1項)
 - イ 管理組合による復旧＝普通決議(区分所有法第61条第2項)
 - 建替え＝区分所有者及び議決権の各5分の4以上の特別決議(区分所有法第62条)
 - 建物の取壊し＝全員の同意
 - 建物の取壊しと敷地の売却＝全員の同意
 - 建物と敷地の売却＝全員の同意
- ② 大規模滅失(建物の価格の2分の1超に相当する部分の滅失)の場合
 - 復旧＝区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議(区分所有法第61条第5項)
 - 建替え＝区分所有者及び議決権の各5分の4以上の特別決議(区分所有法第62条)
 - 建物の取壊し＝全員の同意
 - 建物の取壊しと敷地の売却＝全員の同意
 - 建物と敷地の売却＝全員の同意
- ③ 全部滅失のとき
 - 建物の再建＝全員の同意
 - 敷地の売却＝全員の同意
- ④ 被災マンション法第2条の災害として政令指定されたとき
 - 建物の再建 全部滅失のとき＝敷地共有者等の議決権の各5分の4以上の特別決議
 - 敷地の売却 全部滅失のとき＝敷地共有者等の議決権の各5分の4以上の特別決議

- 建物の取壊し 一部滅失のとき＝区分所有者及び議決権の各5分の4以上の特別決議
- 建物の取壊しと敷地の売却 一部滅失のとき＝区分所有者及び議決権並びに敷地利用権の持分の各5分の4以上の特別決議
- 建物と敷地の売却 一部滅失のとき＝区分所有者及び議決権並びに敷地利用権の持分の各5分の4以上の特別決議
- ⑤ マンションが要除却認定されているとき
 - 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に規定する耐震診断が行われ、除却の必要があると認定されているマンションの場合
 - 建物と敷地の売却＝区分所有者及び議決権並びに敷地利用権の持分の各5分の4以上の特別決議

8 マンションが被災したときの各決議までの流れ

A マンションの例

- 2016年4月16日 被災 1階駐車場の柱が座屈
- 4月16日 罹災届出 「罹災届出証明書」の交付を受ける。
 - 4月19日 理事長が管理費等や電気・水道契約の解約手続き
 - 4月20日 理事会開催 管理費等や電気・水道契約の解約手続きの追認、当面の建物への立ち入り禁止措置を決議、区分所有者の連絡先の確認(緊急連絡簿は整備されていなかった。)、被災状況の確認、今後の対応について審議
 - 4月30日 理事会開催 解体に関する見積り取得について検討、区分所有者の連絡先の判明状況を確認
 - 4月30日 掲示 ①当面の建物への立ち入り禁止、②専有部分の公共料金停止の手続きは各居住者が行う必要があるべきこと。
 - 5月21日 理事会開催 区分所有者への説明会開催について審議
 - 6月4日 説明会開催 被災後の対応について意見交換を実施、建物を取り壊して敷地を売却することを方針とすることとなった。
 - 6月14日 理事長と弁護士で打ち合わせ。未納者が合意取り付けの障害となるため、その対応を検討。
 - 6月18日 理事会 通常総会議案を審議
 - 7月28日 弁護士打ち合わせ 連絡がつかない区分所有者への対応について検討
 - *2軒を除く全戸に連絡がつくまで40日を要した。
 - 9月30日 被災マンション法政令指定 閣議決定
 - 10月5日 被災マンション法指定公布

11月12日 被災マンション法に基づく説明会

12月17日 臨時総会開催 建物取壊し決議

2017年1月16日 公費解体申請

*他のマンションの例では、建築士による調査、地震保険の査定、民法上の全員合意への取り組みがある。

9 集会の決議に関する留意事項

① 復旧(一部滅失のとき)

区分所有者の場合、着手までに集会の決議があれば不可(区分所有法第61条第1項)規約で『管理組合がその責任と負担において行う。』(マンション標準管理規約第21条)と定められているときは不可

② 復旧(大規模滅失=建物の価格の2分の1超に相当する部分の滅失のとき)について特別決議があった場合、決議に賛成しなかった区分所有者の買取り請求

③ 建替え・建物の再建・建物敷地の売却・建物の取壊し・建物の取壊しと敷地の売却についての特別決議の場合

集会の2か月前までに通知、集会の1か月前までに説明会の開催、決議に参加しなかった区分所有者に対する売渡し請求

10 マンションが被災したときにとるべき手続き等

○区分所有者に対する連絡

*区分所有者名簿に、あらかじめ第1連絡先(区分所有者本人)、第2連絡先(区分所有者の親・兄弟等)を記載しておく、または、緊急連絡簿を作成しておくことよ。

*決議要件を確保するうえで、敷地内の掲示だけでは不十分で、積極的に区分所有者と連絡をとり、同意を得る努力が必要

○被災後速やかに多数の区分所有者による被災マンションの外観等の調査・点検

○長期管理費等滞納者に対して特段の対応をとり、滞納の解消を図ること

○抵当権者について、建物取壊し及び抵当権抹消の同意を得ること

○区分所有者の合意形成が重要

① 専門家の活用、建築士による建物調査・診断、弁護士のアドバイスを受ける。

② 当該被災マンションの今後の方針の確立

復旧か、建物の取壊しか、建替え・再建か・売却かの検討

③ 普段からのコミュニティづくりが重要

○公費解体制度(根拠法 廃棄物の処理及び清掃に関する法律)の活用

事前に所有者の申請に基づき市町村が所有者に代わって行う場合と所有者がまず自費で解体業者等と契約して解体・撤去したのち費用の償還を行う場合がある。

*公費解体の申請には、区分所有者全員の書面による同意(実印・印鑑証明)、賃

借人の書面による同意(実印・印鑑証明)、抵当権者の同意(実印・印鑑証明)が必要

理由＝専有部分内の個人所有財産を処分することになるため

* 被災マンション法第2条の災害として指定されたときの建物取壊し決議(特別決議)の場合でも、区分所有者全員の書面による同意が必要

* 私費解体(先行解体)の場合、市の査定によって、解体工事費用の全額が出ない可能性がある。

* 期間設定の公費解体に縛られて、建替えに誘導されてはならない。

提言＝被災マンション法第2条の災害として指定されて建物取壊し決議(特別決議)がされた場合には、区分所有者全員の同意の制度は廃止して、公費解体できるようにすべき。ただし専有部分内の個人所有財産の査定・補償をおこなう。

○マンションが取り壊された後は、区分所有法に基づく管理組合は消滅することになるため、敷地共有者の組織を立ち上げる必要がある。

一般社団法人の設立と信託(残余財産の移行、当面の費用の確保、土地の売却等でスムーズな運営が図れる。)

○大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法(被災借地借家法)の特定大規模災害として政令指定の有無の確認

* 東日本大震災においては、平成25年2月26日、福島県双葉郡大熊町に、被災借地借家法第7条に規定する措置(被災地短期借地権)の政令指定があった。

* 被災地短期借地権(第7条)＝被災地において存続期間を5年以下としかつ更新がない借地権の設定を認める。

被災借地借家法のその他の指定項目

* 従前の賃貸人による賃借人への通知制度＝賃借人がもともと住んでいた場所に戻る機会を与え、賃貸借をめぐる紛争の解決に寄与

* 借地人の保護のための規律＝何らの公示なく借地権を対抗することができる期間を6か月間とし、政令施行の日から3年間は掲示による対抗力を認める。借地上の建物が滅失した場合借地人による借地契約の解約、賃貸人が借地権の譲渡を認めない場合について裁判所の許可を求める申立てを認める。