

2014年5月19日

『マンション敷地売却制度』導入に反対する声明

NPO法人建築ネットワークセンター
理事長 小川 満 世

はじめに

NPO法人建築ネットワークセンターは、1996年12月以来、『住まいは人権』を活動理念として、欠陥住宅問題、マンション問題、福祉・まちづくりの問題に取り組んできた。

住まいは、生活に不可欠の基盤であり、すべての国民には安全・安心な住まいが保障されなければならない。

現在、国会に、『マンション敷地売却制度』導入を目的とする「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部改正案」が提出されている。

この法案は、現存するマンションに対して全面的に適用されるものであり、また適用対象となるマンション数は多く、その影響するところは甚大である。

NPO建築ネットワークセンターは、上記法案について、鋭意検討してきたところ、多くの重大な問題があることが判明したので、以下のとおり反対の声明を発表する次第である。

1 区分所有者の住む権利に重大な影響を及ぼす

本制度では、マンション敷地売却決議の要件が、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数となっており、残り5分の1未満の区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格が、意思に反して、強制的に売却されることになる。

マンション敷地売却決議に反対する区分所有者にとっては、何ら社会的・道義的に非難されるべきところがないにもかかわらず、敷地売却決議により、生活の基盤を失うことになる。特に、高齢の区分所有者にとっては、当該マンションに永く居住することで築いてきたコミュニティを失い、買い物・病院・介護施設等の生活基盤を失うことになる。

また、ローンを組んでマンションを購入した区分所有者にとっては、約定どおり分割返済を続けているにもかかわらず、敷地売却決議により、住宅ローンの一括返済を強いられるうえ、残債を負うとともに住居を失うという問題が生じる。高齢の区分所有者にとっては、再度マンション・戸建て住宅を購入する資力を有していない例が多く、また民間賃貸住宅を賃借するにも、契約締結を拒否されたり、連帯保証人が得られないなどの事情があり、安全・安心な住居を確保することができず、ホームレスに陥ることも起こりうる。

2 本制度は、デベロッパーの利益を図るもの

本制度導入によりマンション敷地売却が予想される地域は、デベロッパーの再開発希望用地と合致する可能性が高く、そこにおいては、区分所有者に対する強要や管理組合をめぐる不祥事を引き起こすなど、底地買い業者の暗躍が再現され、管理組合の民主的な運営が危機に瀕する恐れがある。

本制度は、現存するマンションの耐震不足を本来的に解決するものではなく、容積率の緩和の措置（第105条）と相まって、デベロッパーの開発利益追求の場を提供するものに過ぎない。

3 本制度導入の理由が成立しない

本制度導入の目的は、『生命・身体の保護を図る』ことにあるとするが、デベロッパーが買受人となることを前提とする以上、デベロッパーにとって利益が見込めないマンション敷地については、買受人が現れず、本制度が利用されないことになり、本制度が利用されるマンションの場合と異なり、『生命・身体の保護を図る』目的が達せられないことになる。

マンション居住者の生命・身体の保護を図るためであれば、耐震性不足のマンション全てについて耐震性が確保される方策がとられるべきであり、その解決方策は、公平に適用されるものでなければならない。そうであれば、当該マンションの改修・建替えによる耐震性確保が本来の姿であり、国は、本制度の導入ではなく、マンションの耐震性確保のための診断・改修工事費用の補助を抜本的に強化すべきである。

4 耐震性不足の認定（要除却の認定）基準が不明

耐震性不足の認定基準について、どう設定するかが重要となるが、本法案では、『国土交通大臣が定める基準』（第102条）とあるだけで、具体的な内容は定まっていない。

そもそも、耐震性不足の認定基準は、耐震改修の要否・程度を判断する一つの尺度にすぎないものであり、本法案のように、認定基準に該当することをもって直ちに除却に直結させることは、法による収用を強いるものであり、許されるものでない。

また、認定基準によっては、ストックとしていまだ価値のあるマンションを取り壊すことになる恐れがある。

この『国土交通大臣が定める基準』を明らかにしないまま、本制度導入が図られるべきでない。

5 賃借権を消滅させる際の賃借人の権利保護の不存在と補償金額が不明

マンションの賃借人にとって、何ら法律にも契約にも違反しているわけではないのに、補償金（立退料金）の支払いのみで賃借権を消滅させられることについては納得できるものではない。そこで、本制度の導入に当たっては、賃借人の権利保護の手続きが設けられるべきであり、少なくとも、賃借人に集会に出席し意見を陳述する権利を与える措置がとられるべきである。

また、本制度では、マンションの賃借人が、マンション明渡しにより受ける損失の額（補償金）について、『通常受ける損失として政令で定める額』（第143条）とされているが、その算定方法・算定基準が、マンション以外の建物（共同住宅・戸建て住宅）などにおける耐震性不足を正当理由とし補完事由として立退料を提供することによる建物明渡請求事例に影響するところがあるので、これを明らかにしないまま、本制度導入が図られるべきでない。

6 まち壊しをもたらす

マンション敷地売却制度により敷地を買い受けたデベロッパーは、新たにマンションの建設するにあたって、容積率の緩和の措置（第105条）を受けられることから、従前中・低層の住宅地であったところに、異質の高層マンションが建設されることとなり、景観上の問題が起こるだけでなく、既存建築物の容積率等の不公平感が広がり、まちづくり、地域コミュニティ形成のうえで大きな障害となる。

【連絡先】NPO 法人建築ネットワークセンター事務所

住所: 東京都新宿区百人町 1-20-3-505 電話: 03-5386-0608 FAX: 03-5386-1065