

2020年10月22日

弁護士 小澤 英明

老朽化・陳腐化したビル群の再構築

1 現在の既成市街地の問題

(1) 木造密集市街地問題から老朽中高層建物問題へ

従来：木造密集地域の防火対策

現在：地震に弱い中高層建物…借地借家法の正当事由の問題（伝統的問題）

○中高層建物の管理不全…区分所有法関連の問題

○中高層建物の改変時における建築法規の障害等…建築法規関連の問題

中高層建物単体の問題に関心を大きく移すことが重要ではないか。

(2) 面的な市街地対策として現在必要なこと

① 気候変動に伴う水害（土砂災害を含む）対策

② 老朽化するインフラ（スプロールのつけあり）対策

③ 地番境界のデータベース化（所有者不明だけでなく境界不明の問題）

筆界特定を進める戦略を考える必要あり（AIにより作業を進められるのでは）。

敷地分割の制限が必要ではないか（subdivision control の欠如）。登記に地番として載せるに値する土地という発想の欠如。

2 区分所有法関連の問題

細かく区分所有された中高層建物において、管理不全の区分所有建物が増加しており、今後さらに増加することが予想される。

(1) 管理不全の背景

建物に大きな変更を加える場合の4分の3同意が困難というだけでなく、通常の管理についての過半数同意を得ることも困難さが伴う。

A 老人世帯は、区分建物の現状変更に消極的であり、経済的余力もない場合が多い。

B 理事の成り手がない。ああだ、こうだという意見の対応に苦しめられ、報いられることもない。厳しいことを言うと恨まれる。損な役回り。

C 修繕積立金や管理費も出せない人の自分本位の意見にふりまわされ、どんどん管理が悪化していく。管理費の未納も増える。

D 管理費の未納に対しては、先取特権で対応できそうだが（区7条）、区分建物にある抵当権に劣後するために競売にかけても回収できない（立法で対応し、管理費債権を最優先にすべき）。

(2) 理事会方式の限界

区分所有者の数が多くなると、理事会方式の管理には限界がある。最初から「管理者」に信託的に管理を依頼すべきではないか。

区分所有法の規定自体はむしろ「管理者」方式を前提とする。外国も。既存物件に関してはURが「管理者」になる等、何らかの案を考えるべきではないか。

(3) 建替え制度から区分所有関係の解消へ

老朽マンションについては、建替えがほとんど進んでいない。既存の建替え方式では対応できないことは明らか。区分所有関係の解消の制度の整備が必要である。

区分所有関係の解消とは、区分所有関係を民法の共有に戻すこと

民法の共有で認められる共有物分割請求権の行使を認めること

現物分割は無理なので、売却して売却代金を分配すること

借家人に所有者以上の発言権を認めるべきではないこと

(4) 共用部分の登記問題

区分所有建物には共用部分についての登記がなく、全体共用部分（全員の共有）と一部共用部分（一部の者たちの共有）の区別が判然としない。また、団地関係も登記ではわからない。どの範囲のどれだけの同意をとればどれだけのことが可能なかがクリアにはわからない。特に大規模複合施設にこの問題がある。

共用部分図面を14条1項地図と同様に法務局に記録できないか。

3 建築法規関連の問題

(1) 単体規定の基準の変更

① 建築基準法の単体規定の問題として、既存不適格建物の大規模修繕・大規模模様替え・増改築・用途変更の問題がある。

② 原則として、これら際には不適格部分を全体的に最新の基準に適合させなければならないが、難しいことが多い（物理的に、経済的に）。コンピューター文化の横行（極端に言えばコンピューターで解析しないとわからないような条文の作り方を揶揄した表現）の問題があり、きわめて複雑な条文となっている。

③ 全体的に最新の基準に合わせるのではなく、一定の事項についてのみ最新の基準に適合させればよいのではないか（建築学会などかつて相当に研究を重ねている）。中古建物の改変にあたっては現状よりもより安全なものにするのであれば認めるということも考えられないか（A級建築士が適格を認定し、市町村にはその認定書を届けるだけでよいとか）。リスクはA級建築士の診断による損害保険でカバーさせる。

④ 本来、建物の安全性は、国の責任ではなく個人の責任であることを自覚させる。

(2) 集団規定の基準の変更

建築基準法の集団規定の変更の問題も同様にある。建築が一定の都市計画に基づく配慮を前提に許されているケースで、基礎となった都市計画が変更されている場合の処理をどうするか。

以上