

3. 旭ヶ丘第二住宅

<主な課題>

高齢者が多く仮住まいの必要な現地建替えでは同意が得られにくい

- ・ 60歳以上が75%を占め、区分所有者の平均年齢が65.5歳と、高齢化が著しく進んだ団地。
- ・ 建物の老朽化も進み住み続けることが困難であるが、仮住まいの必要な現地建替えでは高齢者の同意が得られにくく、現実に建替えは困難。

無償還元面積は6割程度で費用負担が必要

- ・ 施行マンションの住戸面積は、54㎡(3DK)64戸、64㎡(3LDK)48戸。還元率は60%で、従前64㎡の場合、無償還元面積は38㎡、従前と同面積を取得するには約900万円の負担が必要。

<問題解決のポイント>

隣接地を活用し仮住まいを必要としない建替え事業

- ・ 公団が所有する隣接地を取得し活用することで、仮住まいを必要としない建替え事業を実施。隣接地に、1期工事として再建マンションを建設し、完成後に建替え参加者全員が移り住む。その後、従前のマンションを取り壊し、2期工事に着手し、住戸を一般に販売する。
- ・ 公団の隣接地の活用期限がせまる中で、隣地活用ができなくなれば建替え自体が実現しなくなるという状況の中、仮住まいを不要(1回の引越のみ)とすることを建替え実現の鍵と位置づけ推進。それにより、通勤・通学・通院の不安を払拭し、住み慣れた場所を離れないことの安心感を与え、コミュニティの維持・継続を図ることが可能に。

費用負担の問題

- ・ 建替え実現の鍵は「仮住まいなしの建替え」と位置づけ、無償還元率60%でも絶対にやり遂げると強い意志のもと、現実を受け入れた建替え実現をめざす。
- ・ 費用負担が困難な者に対しては、追加負担の必要のない小規模住戸を計画して確保できるようにするとともに、住宅金融公庫の「高齢者返済特例制度」を活用して、全員が参加できる事業を組み立て。

<都市居住再生融資における高齢者に対する償還期間等の特例>

住宅金融公庫の都市居住再生融資の適用を受ける場合において、高齢者に対する償還期間を融資対象者の死亡時までとし、償還方法を元金について融資対象者の死亡時に一括返還、利息について毎月払いとする特別措置を講じる。

(1) 融資対象者

自ら居住するための共同建替え建築物内又はマンション建替え建築物内の住宅を建設又は購入する従前居住者である60歳以上の高齢者

(2) 融資限度額

総額1,000万円を限度とする。(高齢者居住支援センターによる債務保証を要件とする。)

(3) 返済

元金：貸付対象者(高齢者)の死亡時に一括償還

利子：毎月払い

- ・ どうしても建替えに参加できない者（非賛成者）に対しては、法律の定めに基づき、建替え決議（区分所有法第70条に基づく「団地内の建物の一括建替え決議」）を実施。あくまでも法に従い事業を淡々と進める。
- ・ ただし、決議の手続き要件に不備がないよう、細心の注意を払い準備を進める。国土交通省のマニュアル（「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」等）を参考にして、招集通知に記載すべき、建替えを必要とする理由、建替えをしないとした場合における修繕・改修の費用、等を適切に記載すべく資料の準備。また、建替え決議集会の議決権行使書・委任状等の取扱を徹底。

< 議決権行使書・委任状等の取扱 >

出席の場合・・・議決権行使書

代理出席の場合・・・委任状 + 議決権行使書

欠席の場合・・・委任状又は議決権行使書

欠席者の委任状・議決権行使書の事前開封実施（弁護士立ち会いの下、有効票かどうかの確認のため）

共有の場合・・・議決権行使者選定届（議決権行使者を1人に限定し、上記～の方法）

代理人は、配偶者又は同居の親族に限定。

- ・ 建替え決議の非賛成者には、建替え決議集会を招集した者が内容証明郵便で催告を行い、催告に応じない者には買受け指定者が売渡し請求を実施。売渡し請求に応じない者に対しては、所有権移転を求める裁判を行う。

関連する実務上の留意点

1) 円滑化法を適用し、隣接地を活用した建替え

- ・ 既存不適格マンションや事業性の向上のために、隣接地を購入または借地して敷地を拡大することが有効な場合には、隣接地を活用することも事業を成立させる上での重要な選択肢となる。ただし、以下の点に留意することが必要である。

隣接地を含めたマンション建替えを計画する場合には、建替え決議に定める計画の概要等として隣接地を示すことが必要となるが、その前提として当該隣接地をいつ、どのように取得（借地）するかを約束し、確実性を担保することが必要である。

計画を確実に担保するためには建替え決議の前に隣接地を取得（借地）する契約を締結することが望ましいが、建替え決議前に建替えを前提とした隣接地の購入、借地について管理組合が本契約又は予約契約を締結することはその本来の業務ではない（区法3条）ため行うことはできない。

隣接地所有者が建替え事業に協力するか否かはあくまで任意であるため、事業への参加、協力を約束してもらうためには参加の動機付けになるような提案を提示することが重要と

なる。

<隣接施行敷地を取り込むことの担保>

- ・ 円滑化法を適用して事業を行う場合、建替組合の設立後に権利変換計画により隣接施行敷地として取り込む方法(隣接施行敷地の所有者又は借地権者から事業計画に隣接地を取り込むこと及び権利変換計画で補償金を受けること等についての同意を取り付ける必要がある。)が考えられる。
- ・ この場合、事業を円滑かつ安定的に進めるためには、建替え決議前に隣接地を利用できることを法的に担保しておくことが必要となる。デベロッパー等の事業協力者に隣接地所有者からいったん購入(借地)してもらい、参加組合員として事業に参画してもらう方法も検討の余地があるが、事業リスクが高い場合は協力を得にくい場合もある。この場合は、権利者有志や事業協力者が隣接地所有者と建替決議の成立を停止条件とした売買(賃貸借)契約や覚書を締結し、建替組合設立後に権利変換により隣接地所有者に補償費を支払い、再建マンションの敷地とする方法が考えられる。

<隣接施行敷地所有者への保留床の特定分譲>

- ・ 隣接地所有者の建替事業への協力を促すための動機付けになるメニューの提示が重要となる。そのための一つ的手段として、隣接地所有者に対して保留床の特定分譲を行うことで事業への参加・協力を促すことが可能である。円滑化法においては、建替組合から保留床の優先分譲を受けることができるのは施行マンションについて区分所有権若しくは敷地利用権を有していた者であるか借家権を有していた者に限られる(円法 89 条)が、隣接地所有者は新しい敷地の元所有者として従前の権利者と同等の立場であると理解でき、この者に特定分譲を行うことも可能であると解される。

2) 売渡し請求等に応じない者への法的対応

- ・ 建替え決議等の非賛成者が売渡し請求に応じない場合や明渡しに応じない場合には、所有権移転登記手続き及び明渡しを求める訴訟を提起し、民事上の判決を得てから強制執行を行う必要がある。

<売渡し請求訴訟の提起>

- ・ 建替え決議等の非賛成者が売渡し請求に応じない場合や明渡しに応じない場合には、建替組合としては売渡し請求権の行使によって成立した売買契約にもとづき、所有権移転登記手続き及び明渡しを求める訴訟を提起することになる。

<占有移転禁止の仮処分、処分禁止の仮処分>

- ・ 民事裁判を起こしても、判決を得て明渡しを受けるまでの間に相手方が区分所有権等を第三者に譲渡または賃貸してしまうと、請求の実効性が失われてしまう危険がある。このため、専有部分等の明渡しを求める訴訟を起こす場合には、民事保全法にもとづいて、明渡しについては「占有移転禁止の仮処分」を、登記手続きについては「処分禁止の仮処分」を訴訟提起前に申請することが望ましい。いずれも弁護士への委任が必要となり、また保全決定の取得にあたっては相当の保証金を用意することが必要となる。