

あなたのマンションは大丈夫？
－被災マンションが直面する問題と対策－

弁護士 坂和 章平

第1 マンションってなに？

1 マンションの登場

・日本は国土が狭く、土地が限られている。「共同住宅」の意味をしっかりと！

2 区分所有法の制定——昭和37年

(1) 1962（昭和37）年に「建物の区分所有等に関する法律」（区分所有法）を制定。

(2) 「区分所有」という新しい概念。

3 マンションの高層化、巨大化

・高層・超高層化、巨大化は必然。「億ション」の誕生。ストック重視へ方向転換。

第2 マンション増加の時代的背景を考える

(1) 都市再開発法の制定——昭和44年

・1969（昭和44）年に都市再開発法を制定。「近代都市法」の確立

(2) 土地神話と「再開発」の大流行——再開発は「打出の小づち」

(3) マンション問題の発生は必然！——「共同住宅」に内含する問題点

第3 地震大国ニッポンでは震災は避けられない！（キレイごとの議論はダメ！）

1 1995（平成7）年1月17日の阪神・淡路大震災

・死者等6437名、全壊104,906棟、半壊144,274棟。マンション関連の法制度につきあらゆる欠陥露呈。

2 最近の震災

(1) 04年10月、新潟県中越地震（死者68名、全壊3175棟、半壊13,808棟）

(2) 07年3月、能登半島地震（死者1名、全壊686棟、半壊1740棟）

(3) 07年7月、新潟県中越沖地震（死者15名、全壊1330棟、半壊5694棟）

(4) 海外では08年5月の中国四川省大地震

3 震災による住宅再建の難易度は？⇒一戸建てよりマンションの方が難しい

第4 耐震基準を満たせばホントに大丈夫？（いちごっこ？ 法律の信用性は？）

1 耐震基準の変遷

・関東大震災後にはじめて耐震基準を制定。大きな地震が起こるたびに耐震基準を強化。

1919（大8）年	市街地建築物法の公布（耐震基準なし）
1923（大12）年	関東大震災
1924（大13）年	市街地建築物法の改正（水平震度を0.1以上とする地震力の規定を新設）
1948（昭23）年	福井地震
1950（昭25）年	建築基準法の公布（水平震度を0.2に変更。許容応力度計算の導入）
1964（昭39）年	新潟地震
1968（昭43）年	十勝沖地震

1971 (昭46) 年	建築基準法施行令の改正 (鉄筋コンクリート造の帯筋の規定の見直し)
1978 (昭53) 年	宮城県沖地震
1981 (昭56) 年	建築基準法施行令の改正 (水平震度から層せん断力係数への見直し。保有水平耐力計算の導入。二次設計の規定の新設) ⇒ 新耐震基準
1995 (平7) 年1月	阪神・淡路大震災
1995 (平7) 年10月	耐震改修促進法の制定
2000 (平12) 年	建築基準法施行令の改正 (限界耐力計算・エネルギー法の導入)
2005 (平17) 年	耐震改修促進法の改正 (基本方針の策定。耐震改修促進計画の策定)

2 新耐震基準とは？

建築物が存在する間に、

- ① 遭遇する可能性が高い中規模の地震 (震度5強程度) に対してはほとんど損傷を生じず、
- ② 1回遭遇するかしないかの大規模な地震 (震度6強～7程度) に対しても人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないこと

兵庫県内における旧耐震基準の住宅の割合 (03年10月住宅・土地統計調査)

	持ち家		民営借家	
	一戸建て	マンション	一戸建て	マンション
旧耐震基準	43% (397,900戸)	28% (84,800戸)	53% (25,900戸)	17% (98,000戸)
新耐震基準	57% (535,900戸)	74% (238,800戸)	47% (23,400戸)	83% (313,600戸)

3 耐震強度偽装問題と建築基準法等の改正、新法の制定 (こんな対症療法で大丈夫?)

- (1) 05年11月、姉齒元建築士による耐震強度偽装問題
- (2) 第1弾改正は06 (平成18) 年6月、第2弾改正は12月。
⇒ ①建築確認制度の厳格化、②建築士等の業務適正化と罰則強化、③専門能力を有する「構造設計一級建築士」「設備設計一級建築士」制度の創設
- (3) 07 (平成19) 年5月、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(履行確保法) 制定。08年4月一部施行、09年10月完全施行。
⇒ 新築住宅のみを対象。瑕疵担保責任の履行を確保するための「保険」と「供託」の2本柱。
⇒ 08年4月の一部施行に伴い、国交省による住宅瑕疵担保責任保険法人の指定スタート (現在4社)。

第5 マンションが地震で倒壊・損傷したときの法的手続は？

1 現行の区分所有法の定め——ポイントは合意形成！

大規模修繕決議 (形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更)	17条1項	区分所有者及び議決権の各 3/4 以上
-------------------------------------	-------	----------------------------

一部滅失した建物の復旧決議 (建物価格の1/2以下が滅失)	61条	[1項] 各区分所有者が復旧OK (専有部分だけでなく共用部分も)	
		[5項] 各区分所有者が復旧しない場合、区分所有者及び議決権の各3/4以上	
建替え決議	62条1項	区分所有者及び議決権の各4/5以上	
団地	建替え承認決議	69条1項	議決権の3/4以上
	一括建替え決議	70条1項	区分所有者及び議決権の各4/5以上 (団地内建物ごとに、区分所有者及び議決権の2/3以上の賛成が必要)

2 被災マンション法——平成7年

(1) 阪神・淡路大震災により当時の区分所有法62条の限界が露呈。

⇒ 区分所有法は老朽・損傷・一部滅失等(つまりマンションが現存していることが前提)による建替えを想定。そのため、全部滅失したマンションに区分所有法62条を適用できない。

⇒ 同じ敷地にマンションを再建する場合は「共有物の変更」(民法251条)にあたり、敷地利用権を有する者全員の同意が必要。

(2) 1995(平成7)年3月24日、「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)を公布、施行。

⇒①特別多数決制度の導入、②共有物等分割請求の禁止、③建物等の買取請求権の行使に関する特例

3 マンション建替え円滑化法と改正区分所有法——平成14年

(1) 阪神・淡路大震災により建替えに関する区分所有法上の問題露呈。マンション建替えの事業法もなし。

⇒①「小規模滅失か、大規模滅失か」「過分の費用を要するか否か」の判断等をめぐる合意形成が困難。

②補修派vs再建派の対決が先鋭化し訴訟になると泥沼化する。

(2) 02(平成14)年6月、マンション建替え円滑化法制定(12月施行)

⇒①「権利変換」の手法を採用

②建替え事業の事業主体として「マンション建替組合」の創設

(3) 02(平成14)年12月、区分所有法改正(03年6月施行)。

⇒①形状または効用の著しい変更を伴う共用部分の変更(大規模修繕)決議に「多数決原理」を採用(←「著しく多額の費用」という要件を廃止)

②建替え決議に「多数決原理」を採用(←「費用の過分性」の要件を廃止)

③団地内建物につき、建替え承認決議(69条)と一括建替え決議(70条)を創設

第6 なぜ合意形成は難しい?

1 マンションは「民主主義の学校」(日本人の民主主義の成熟度は? 公と個の意義は?)

・マンションは「共同住宅」→ 区分所有権(専有部分)の集合体

2 「マンションは管理で買え」(共用部分のチェックは? 管理組合への関心は?)

3 建替え・修繕の費用は膨大!(管理費は? 修繕積立金は?)

(1) 区分所有者によって所得はさまざま。高齢者層vs若年層、高所得層vs低所得層。

(2) 被災者生活再建支援法による支援制度(98(平成10)年5月制定、11月施行 → 平成16・19年改正)

⇒①基礎支援金〔被害程度に応じて支給〕全壊・解体・長期避難100万円、大規模半壊50万円

②加算支援金〔再建方法に応じて支給〕建設・購入200万円、補修100万円、賃借50万円

第7 住宅再建共済制度・マンション（共用部分）再建共済制度の意義は？

1 住宅再建共済制度（フェニックス共済）の意義

(1) 財団法人兵庫県住宅再建共済基金が運営——兵庫県が実施する「共助」の制度(住宅再建共済制度条例)

(2) このような住宅再建を目的とする共済制度は全国初で、今なお兵庫県のみ。

(3) 震災復興・住宅再建について回る論点——公的資金投入の是非論は？ 個人補償の是非論は？

⇒〔その論点〕阿部泰隆『大震災の法と政策』78頁～「第4節 個人補償の可能性と生活再建支援策の工夫」

①人情論だけではダメ！

④救済の優先順位は？

②災害に対する法的責任は？

⑤脱法行為的な個人補償？

③投入資金の性質は？

⑥地震保険の強制は違憲？

2 住宅再建共済制度（フェニックス共済）の特徴——民間の地震保険との相違点

	民間の地震保険	フェニックス共済
加入形態	原則として火災保険に付帯して加入	火災保険とは無関係。民間保険と併用OK。
掛け金	建物の構造、所在地により算出 〔兵庫県〕非木造14,100円、木造36,020円 ※火災保険金額2000万円に30%付帯（600万円） で地震保険に加入した場合の合計保険料	どんな建物でも同じ（年5000円）
長期割引	[2年]5% [3年]8.3% [4年]10% [5年]11%	[3年]6.7% [5年]8% [10年]10%
給付原因	地震、噴火またはこれらによる津波を原因とする火災、損壊、埋没、流失	地震、噴火、津波、暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮その他の異常な自然現象を原因とする倒壊、損壊、流失、埋没、焼失
保険金 給付金	・損害の程度に応じて時価を基準として支払われる（全損100%、半損50%、一部損5%）。 ・火災保険の保険金の30%～50%の範囲内で、建物5000万円、家財1000万円が限度。	・新たな住宅を建築・購入した場合、全壊でも半壊でも600万円。 ・補修した場合、全壊200万円、大規模半壊100万円、半壊50万円。 ・再建・購入または補修せず、賃貸住宅等に入居したときなどは10万円。

3 マンション（共用部分）再建共済制度の新設——平成19年10月

・被災マンションの建替え支援のため、管理組合が共用部分について加入できる制度を新設。

加入対象	管理組合がマンションの共用部分につき棟単位で加入
掛け金	1戸あたり年2400円（月200円）
長期割引	[3年]6.9% [5年]8.3% [10年]10.4%
給付原因	上記(2)と同じ
給付金	・建替えの場合、300万円×建替え後のマンションの住戸数。 ・補修の場合、全壊100万円×住戸数、大規模半壊50万円×住戸数、半壊25万円×住戸数。

4 マンション（共用部分）再建共済制度の狙いは？——よく工夫されている！

(1) 加入者を個人ではなく「管理組合」にしたこと

⇒ 個人負担が軽くなり合意形成がしやすい！契約事務作業の負担少ない！

⇒ 加入には決議（過半数）が必要だが、反対者のデメリットは年 2400 円の費用負担のみ。

⇒ マンション建替えが「死ぬか生きるか」の争いになることと比べれば、抵抗は少ない。

⇒ 棟ごとの契約なので一気に大量の契約が可能。大規模マンションに適している。

(2) 加入対象を「共用部分」にしたこと

⇒ 最終的には区分所有者の利益！

⇒ 実際には共用部分のみが被災する可能性はほとんどない。

⇒ マンション再建が共用部分+専有部分のトータルで行われるため、実質的に個人負担を軽減。

5 加入のススメ（のど元過ぎれば…？ 日本人は熱しやすく冷めやすい？）

⇒ 公的資金の援助があるこんな「おいしい」制度をなぜ利用しないのか。

(1) 加入率

①地震保険 ⇒ 震災直後の上昇率は高いが、数年経てば鈍化。

②フェニックス共済 ⇒ 全体 6.8%、持ち家マンション 2.9%（08年8月末日現在）

③マンション(共用部分) 再建共済制度 ⇒ 加入済み 0.9%、加入決議見込みも含むと 1.4%（同日現在）

(2) 公的資金投入の視点から

①個人補償の是非論は？

②基本財産（公的資金）を運用して事務費に充当

③財団職員等の人件費等の一部事務費は兵庫県負担

(3) 郵政民営化の議論と比較してみれば？

⇒ 郵貯・かんぽに 344 兆円集まったのはなぜ？

⇒ 民間の銀行より有利。営業努力なく国民のカネが集約（半年複利、10年固定の定額貯金、マル優制度、政府保証など）。

⇒ フェニックス共済はそれと同じ？公的資金を投入している分、民間の保険より有利、得なこと明白

(4) オリンピック強化資金と比較してみれば？

①日本敗北の原因は？ 星野 J A P A N 敗北の原因は？

②金メダル獲得数、中国トップの理由は？ イギリス・韓国躍進の理由は？

(5) 国立大学 v s 私立大学

以 上