

令和元年六月十八日提出
質問第二三九号

廃墟化マンションの解体に関する質問主意書

提出者 松平浩一

廃墟化マンションの解体に関する質問主意書

二〇一九年五月二十九日の国土交通省の発表によれば、築四十年超のマンションは現在八十一・四万戸であり、ストック総数に占める割合は約一割となっている。この数字は、十年後には約二・四倍の百九十七・八万戸、二十年後には約四・五倍の三百六十六・八万戸となる見込みである。

また、国土交通省の「平成三十年度マンション総合調査」（二〇一九年四月二十六日公表）によれば、「所在不明・連絡先不通住戸（組合員（区分所有者）名簿により所有者が直ちに判明しておらず、または判明していても所有者に連絡がつかないもの）」の割合は、全体の三・九%を占めるとされている。

マンションの老朽化や所在不明・連絡先不通住戸の増加は、マンションの管理不全、廃墟化の原因ともなっており、適切な対策を怠ると、居住用建物としての用をなさないことになるばかりか、崩落等により周囲への危害を発生させる可能性がある。

以上を踏まえ、以下質問する。

一 居住の用に供するには限界となったマンションについて建て替えをすることは、経済的に見合わない場合には難しい。その場合、区分所有権を解消し敷地を売却するという方法も選択肢となりうるが、この場

合には全員一致が必要という条件があり実現困難である。

この点、被災マンションと耐震強度不足のマンションについては、五分の四の賛成で区分所有権の解消と敷地の売却ができることとなっている（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律参照）。今後は、被災マンションや旧耐震基準のマンション以外の一般のマンションについても、全員一致の要件を緩和し区分所有関係の解消と敷地売却が可能となる制度の創設が必要と考えるが、政府の見解を示されたい。

二 滋賀県野洲市では、廃墟化した一九七二年築のマンションにおいて建物の崩落やアスベスト検出等周辺への危害が発生していたが、管理組合の実体もなく、区分所有者による管理や建て替え等が困難であることから、同市は空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空き家対策特別特措法」という。）に基づく「特定空家等」に指定の上、行政代執行による解体をする方針を決定している。この事案ではマンションの全室が空室であったため空き家対策特別措置法が適用できたが、居住者がいるマンションについても、管理不全のために危険な状態となることも十分に想定される。

したがって、居住者がいるマンションであっても、周辺への危害が発生する等の客観的状況がある場合

で、かつ、管理組合や区分所有者らによる自主的な解決が困難な場合には、代執行手続を利用可能とするなどマンションの実情に合わせた空き家対策特別特措法の改正も必要だと思料するが、政府の見解を示さ
れたい。

三 居住者がいるマンションが管理不全のために危険な状態となった場合、地方公共団体としてはどのよう
に対応するのが適切であるか考えるか政府の見解を示されたい。

右質問する。