

2009年(平成21年)10月21日(水曜日)

国交省

再開発ビルの再生円滑化へ

権利設定など調査

国土交通省は本年度、必要な調査を進める。権

能が入った再開発ビルに
ついて、将来の再整備を
円滑化するための対応策
を検討する。完成後すぐ
の段階で、建て替えや大
規模修繕がやりやすい権
利設定を行うておくこと
や、ビル全体で適切な管
理を進めておくことが重
要とみており、これらに

必要調査を進める。権
利設定については、例え
ば、ビル全体に定期借家
権を設定し、一定期間経
過後に一括で再整備など
の意思決定をできるよう
にする方法などを想定
し、実現可能性や課題を
探る。適切な管理の推進
では、一定水準以上の管
理のあり方を検討し、標
準管理規約として整理す

多数の権利者が存在す
る区分所有ビルでは、時
間の経過とともに、各権
利者の意向や経済状況に
変化が生じ、再整備が必
要になった際、合意形成
に手間取るケースが少な
くない。状況が変わった
後では、権利関係の整理
が難しくなるため、合意
形成を円滑化する観点か

ら望ましい権利設定のあ
り方を探ることにした。
例えば、権利を集約化
し、同じ年数の定期借家
権を設定しておくことが
可能であれば、一定期間
経過後に一斉に借家権が
切れ、一部のテナントや
権利者が使用しているた
めに大部分が退去してい
るにもかかわらず大規模
修繕や建て替えができな

いような事態を防ぐこと
ができる。このように将
来の再生をあらかじめ考
慮しておくことで、実際
に再生計画が浮上した
際、事業期間を短縮でき
るとみられる。
大規模修繕などを効率
的に進めるには、各権利
者による維持管理が、ば
らつきなく一定以上の水
準で行われていることも
重要となる。組合施行の
再開発ビルの管理規約に
ついては、都道府県の認
可を受けると、区分所有
法に基づく管理規約とし
ての位置付けを得ること
ができるが、認可に当た
っての明確な基準が設け

られておらず、分譲マン
ションの標準管理規約を
参考としているのが現状
という。商業や業務など
複合用途が入ったビル
は、マンションとは求め
られる要件も異なるた
め、地方自治体からは認
可の可否の基準になる標
準管理規約を求める声が
出しており、こうした状況
を踏まえて標準管理規約
も検討する。
調査の実施に当たって
は外部コンサルタントに
業務を委託する。委託調
査の一環として有識者に
よる検討委員会を設け、
専門家の意見も参考にす
る。

