



～今月のコラム～

区分所有法の改正へ、「建替え決議要件の緩和」

分譲マンションの管理・再生の円滑化に向け、法務大臣の諮問機関である法制審議会ではこの2月、区分所有法制の見直しに関する要綱が原案通りに採択され、大臣に答申されました。区分所有法の改正法案について今国会への提出は見送られましたが、今後国会に提出されることが見込まれます。法改正の動向は、引き続き注視していく必要がありそうです。

◆ 目玉の一つが、建替え決議の多数決要件の緩和です。

現行の区分所有法では、区分所有者数・議決権数それぞれの5分の4以上の賛成が求められています。その『5分の4以上』を『4分の3以上』に引き下げるという案です(図1)。

ただし、引き下げは条件付きです。「地震や火災に対する安全性が法令に不適合」、「外壁等の剥離・落下による危害の恐れがある」、「配管設備の劣化による衛生上有害の恐れがある」、「バリアフリーに関する基準への不適合」といった条件のいずれかを満たす場合、『4分の3以上』への引き下げとなります。

◆ もう一つ、建替え決議に限らず、管理組合の総会について、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外できる仕組みが盛り込まれる見通しです(図2)。

現行法の下では、区分所有者の所在が分からなくなり、総会の招集通知を送付できなくても、その区分所有者や議決権を決議の母数に組み入れる必要があります。

こうした取り扱いを見直すため、所在等不明区分所有者を管理組合の総会の決議の母数から除外できる仕組みを新たに盛り込もうというのです。

ただ、決議の母数から除外するには、一定の手続きが必要になる見通しです。区分所有者や理事長らが裁判所に対してその手続きを行い、裁判所が除外決定を下すのを待つこととなります。

◆ 高経年マンションが増加する近年の社会情勢に鑑み、「分譲マンションの再生」の円滑化を図るべく検討が進んでおります。「分譲マンションの再生」の主人公は管理組合の皆様です。区分所有法の改正論議をきっかけに、分譲マンションの再生について検討を深めてみてはいかがでしょうか。

図1

建替え決議の多数決要件

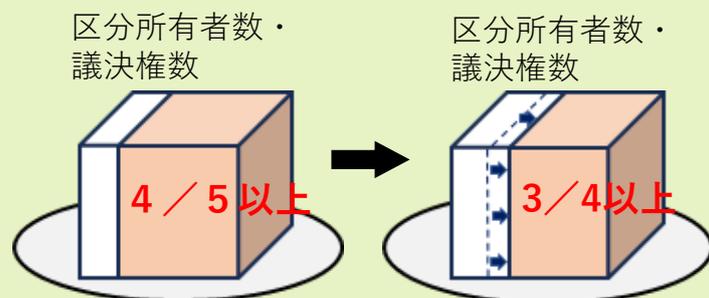
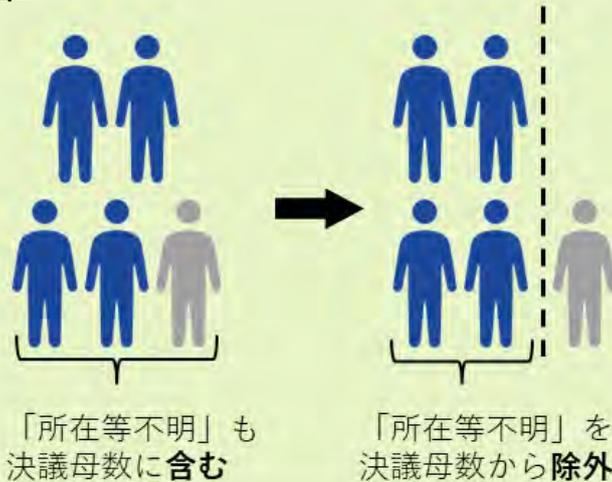


図2





■ 南青山リハイムマンション建替事業 安全祈願祭

本件では、2024年3月中旬に地上解体工事を完了し、同年3月末の地下解体工事・新築工事着手にあたり、2024年3月19日に安全祈願祭を執り行いました。当日は建替組合理事をはじめ、事業コンサルタント、設計・監理者、施工者、当社の総勢27名が参列し、工事の安全を祈願しました。

< 物件概要 >

建替前：RC造10階建 総戸数62戸 1970年竣工

建替後：RC造地上20階建・地下2階建
(予定) 総戸数78戸 2027年6月竣工



安全祈願祭の様子

■ 若松二丁目住宅マンション建替事業が、『マンションストック長寿命化等モデル事業』に採択されました。

弊社が参加組合員として取り組んでいる「若松二丁目住宅マンション建替事業」が、2023年度『マンションストック長寿命化等モデル事業』に採択され、補助金の交付を受けて建替えを進めております。2024年2月13日に国土交通省が主催する同事業の成果報告会が行われ、先導的な取組事例として紹介されました。

賃貸・分譲併存の大規模団地における保留敷地型の敷地分割による建替え検討を行ったことが先導的な取組として評価されています。

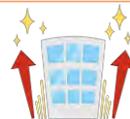
< 物件概要 > 建替前：RC造5階建 総戸数576戸 1969年竣工
建替後：RC造地上15階建 総戸数1006戸 (予定) 2028年2月竣工

『マンションストック長寿命化等モデル事業』とは・・・

○老朽化マンションの長寿命化に資するモデル的な取組に対して、国が事業の実施に要する費用の一部を補助することで取組を支援する制度です。以下の①②の2つのタイプがあります。

- ① 先導的再生モデルタイプ：新たな工法、材料など、技術的に先導性のある性能向上改修等への支援
- ② 管理適正化モデルタイプ：管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力して、先導的な合意形成プロセスにより実現する長寿命化改修等への支援

個別説明会、随時開催いたします！



管理組合の皆様のご要望に応じ、様々な形式で個別説明会を開催させていただきます。お気軽にお申し付けください。

野村不動産 開発企画本部 マンション再生推進部

詳しくは公式HPへ

〒163-0566

東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 新宿野村ビル

TEL 03-3348-8818 (月・土・日・祝定休)

E-mail sumai-saisei@nomura-re.co.jp

