

～今月のコラム～

マンション「建替え」という選択肢

——国のマンション施策を整理する

分譲マンションの老朽化はいまや、社会問題です。決して区分所有者や居住者だけの問題ではありません。それは国のマンション施策にはっきり表れています。

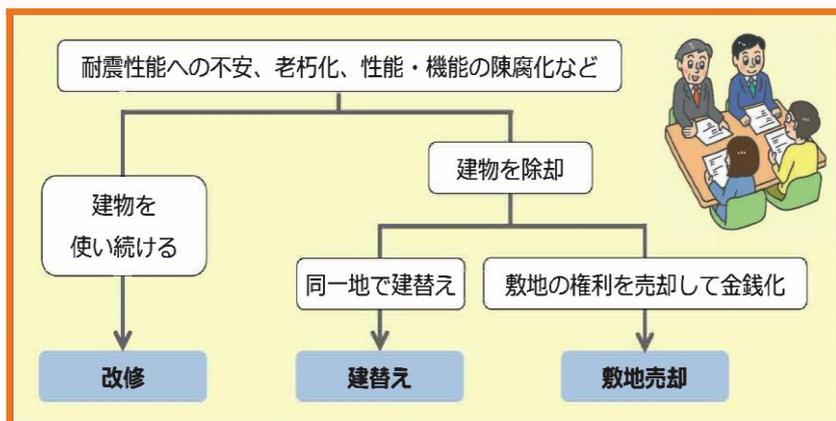
その象徴が、いわゆるマンション管理適正化法の改正です。2022年4月、分譲マンションの管理適正化に向け、地方公共団体の権限が強化されました。具体的には、管理組合に対して必要に応じて助言・指導したり、管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告したりすることが可能になったのです。

分譲マンションはあくまで、区分所有者の私有財産です。その管理・運営を巡って、地方公共団体が口を出せるようになるというのは、異例なことです。

背景には、管理不全マンションの問題が公益を損なうものであるという見方があります。管理不全で建物の老朽化が進めば、外壁が剥がれ落ちたり、地震時には倒壊したりする危険があります。

地域社会の安全・安心を確保するため、地方公共団体がその危険を回避する策を講じることになれば、多大な時間や予算が必要になります。

不適切な管理・運営で建物が老朽化すると、地域社会の安全・安心が脅かされるばかりでなく、修繕に多額の費用を要したり性能・機能が陳腐化したりするなど区分所有者にとっても不都合が生じます。また築40年以上の建物は古い耐震基準が適用されているため、耐震性能の向上も不可欠です。建物の再生が求められます。



参考:東京都「マンション再生ガイドブック」2020年8月

建物の再生には、改修、建替え、敷地売却、という3つの方向性が考えられます。

「改修」や「建替え」は建築工事を必要とするため、その資金が欠かせません。修繕積立金で賄い切れない場合、その確保が課題です。一方「敷地売却」はその買受人に売渡し、分配金を区分所有者新築工事を受け持つため、管理組合側では建設資金を用意する必要はありません。

国はこれらの再生を後押しする手段として、いわゆるマンション建替円滑化法の中に「要除却認定」という仕組みを置いています。認定を得ると、建替えを有利に進められるように容積率緩和の特例適用を受けられたり、敷地売却を5分の4の合意で議決できたりします。

再生の方向性を探る時には検討すべき仕組みです。認定基準はもともと耐震性の不足だけでしたが、法改正によって、①火災に対する安全性の不足②外壁等の剥落により周辺に危害を生じる恐れ③給排水管の腐食等により著しく衛生上有害になる恐れ④バリアフリー基準への不適合——という4つが新たに加わりました。

再生に向けてどの選択肢を取るのがいいのかは、管理組合の考え次第です。まず管理・運営上の課題を整理し、それを区分所有者の皆様で共有することが大事です。この課題共有こそ、将来の合意形成に向けた土台づくりとなります。課題整理や共有にあたって、再生のパートナーとして、建替え事業の実績のあるマンションデベロッパーに気軽に相談し、情報収集していくことも再生検討の第一歩となるでしょう。

プラウドシティ小竹向原【向原第二住宅団地建替え事業】

「向原第二住宅団地」は東京都住宅供給公社により分譲された、約1.8haの団地型分譲住宅です。

築後50年が経ち、耐震強度不足に加え、設備配管の劣化・断熱・遮音性の不良など建物老朽化の問題を抱え、2005年頃から建替えを含む再生検討が開始されました。野村不動産と旭化成不動産レジデンスの2社は2014年8月より事業協力者として参画し、管理組合様と共に建替えに向けた事業協力を行い、現在は、2024年5月完成に向けて、順調に本体工事が進んでおります。



	建替え前	建替え後
所在地	東京都板橋区小茂根一丁目1番(住居表示)	
交通	東京メトロ副都心線・有楽町線 「小竹向原」駅より徒歩5分	
敷地面積	18,312.64㎡	
延床面積	14,069㎡	39,699㎡
棟・戸数	5階建 6棟 246戸	12階建 2棟 500戸
竣工年月	1969年5月	2024年5月(予定)
専有面積	約51㎡	約50㎡～約91㎡



【担当者コラム】心に残る場面：一括建替え決議

一括建替え決議は、2020年4月新型コロナウイルスの緊急事態宣言下で行われました。この時期に決議を実施するべきか、侃々諤々議論を重ねました。結果、予定通りのスケジュールで実施し、現在に至りますが、当時の決断は、建替組合様の大英断でした。

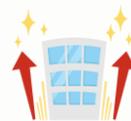
昨今工事費の上昇傾向が続いているなかで、あの時に決議を行ってなければ、権利者様の経済条件が維持できていたかわかりません。

決議当日は半分広場スペースにテントを張ってオープンエアで開催し、しっかりと感染対策をとりながら行いました。結果、誰も感染することなく、無事決議は採択されました。みなさまの様々な想いや不安、意見があるなかで、あの時の大きな決断が今に繋がっています。



担当：野村不動産(株) 増谷 晃

個別説明会、随時開催しています！



現在多くの管理組合の皆様からお問い合わせをいただいております。随時管理組合の皆様に向けて、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。

