

マンション建替え通信

Rebuilding Report



第7号

～今月のコラム～

管理規約を再確認！「2つの古い」への対応は？

分譲マンションの管理ではよく、「2つの古い」という言葉が使われます。古い一つは、建物の高経年化。もう一つは、区分所有者の高齢化です。この2つがなぜ、問題になるのでしょうか。

- ◆ 一般には、高経年マンションほど、建物・設備の老朽化や設備の陳腐化など、ハード面の問題に悩まされがちです。問題解決に向けた工事を行う場合には、**区分所有者の総会で一定割合以上の賛成が必要**です。ところが高経年マンションでは、**総会の招集やそこでの議決を円滑に進められない場合があります**。例えば、売買や相続が多数発生し、管理組合が区分所有者の所在を把握し切れなくなる場合があるからです。同時に区分所有者の高齢化も進行していれば、管理組合の活動が弱まり、こうした事態に拍車を掛けます。「2つの古い」を巡る問題への備えは、国会提出が近く見込まれる区分所有法の改正案にも盛り込まれそうです。現状、所在不明者は、賛否の意思表示が確認できないため、反対票と同じ扱いになりますが、こうした事実上の反対票をカウントから外すことができれば、賛否の意思表示がない区分所有者が多いことによる議案の否決という事態を防ぐことに繋がります。
- ◆ こうした備えは、管理規約の中でも可能です。例えば、**区分所有者名簿の作成を仕組みとして組み込む**ことです。高経年マンションでは一般に、区分所有者の非居住化も並行して進むため、住戸を貸与する相手、つまり居住者の名簿も併せて作成しておくといいでしよう。また、重要なのは、**名簿を更新する仕組みも同時に組み込む**ことです。そうすることで、**所在不明者を減らす**ことができ、総会の招集や議決が滞る、というリスクを回避できます。

マンション標準管理規約の見直しポイント

(赤字が2024年6月の改正点)

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 (省略)

3 第1項の場合において、区分所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し、又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。

2 組合員は、前項で届け出た内容に変更がある場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。

- ・第三者本人の氏名、住戸、電話番号のか、緊急連絡先となる者の氏名及び電話番号等が考えられる！
- ・現に専有部分に居住する者に関する情報も把握することが望ましい！

・相続した場合も、当該包括承継人は第1項の届出を提出することが大切！



・区分所有者が長期間不在にする場合も届出の規定を設けることで、連絡がつかない場合の防止に繋がる！

出所：国土交通省「マンション標準管理規約」

- ◆ 土国交通省では今年6月、管理規約のひな型であるマンション標準管理規約を見直し、「2つの古い」への備えという観点から「専有部分の貸与」や「届出義務」の規定に新しい条項を加えました（上図）。皆様のマンションの管理規約と、この標準管理規約と照らし合わせながら、「2つの古い」にどこまで備えられそうか、一度検討してみてはいかがでしょうか。

NEWS 事例紹介

■ 多摩川住宅はむね団地マンション建替事業 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。

現在、建替え検討を進めている本件ですが、マンションストック長寿命化等モデル事業の先導的再生モデルタイプ（計画支援型）に本年6月に採択されました。

先導的再生モデルタイプ（計画支援型）とは、高経年マンションの長寿命化に資するモデル的な取り組みを支援するもので、**先導的な取り組みのために必要な調査費用等に対して国交省から補助金を受ける事ができます**。本件では、複雑な土地所有関係を有識者・弁護士・管理組合等、関係者一体となって整理し、一括建替え決議が可能な仕組みを整えた点や管理組合の垣根を超えた住民主体のエリアプランディング活動が評価されて採択されました。

<物件概要>

建替前：RC造5階建 総戸数820戸
1966年竣工

建替後：RC造地上12階建 総戸数1460戸
(予定) 2030年度竣工



NEWS

■ プラウドシティ小竹向原（向原第二住宅建替事業）が テレビ番組で取り上げられました。

本年5月に竣工した本件ですが、先日、BSテレ東『いざ！マンション建て替え』で取り上げられました。特に、建替え前の団地にあった既存樹木の活用を紹介していただきました。BSテレ東の公式YouTubeチャンネルでも配信されておりますので、是非ご覧ください。



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いているります。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

〒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

詳しくは公式HPへ

あしたを、つなぐ — 野村不動産グループ

野村不動産

