

既存建物活用の事業企画

第9回 区分所有建物の再生 その2

田村 誠邦

株式会社アークブレイン 代表取締役/一級建築士・不動産鑑定士

[たむら・まさくに] 1977年東京大学工学部建築学科卒業、三井建設入社。97年株式会社アークブレイン設立、現在に至る。明治大学研究・知財戦略機構特任教授も務める。マンション建替え、コンバージョン、コーポラティブハウス等の各種建築プロジェクトの企画、事業化コンサルティング、事業コーディネイト等に多数携わる。

今回は、前回に引き続き、「区分所有建物の再生 その2」として、マンションの建替えと敷地売却制度について取り上げます。

1. マンション建替えに係る法手続き

分譲マンションをはじめとする区分所有建物の建替えについては、単棟型では区分所有法第62条の「建替え決議」、また、団地型については、第69条の「建替え承認決議」及び第70条の「一括建替え決議」の規定があります。

また、建替え決議後のマンション建替えを円滑に進めるための事業法として、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下、「建替え円滑化法」といいます。）があります。

ここでは、最も基本となる単棟型マンションの建替えに係る区分所有法第62条の規定を中心に、マンション建替えの法手続きを見てみることにします。

(1) 検討段階

高経年マンションでは、老朽化に伴う建物の不具合や耐震性不足による不安などから、区分所有者の中から建替えの発意が生まれます。一方で、建て替えるよりは、耐震改修などの大規模改修で建物を維持していきたいと考える区分所有者もいるはず。このように、多くの高経年マンションでは、これまでの通常の維持管理では建物を維持し続けることが困難となり、建替えか、それとも耐震改修などの大規模改修を行うかという選択に迫られます。この「建替えか大規模改修か」を管理組合で検討し選択する段階を、「検討段階」と呼びます。検討段階の目的は、マンション再生の方法について、建替えと

大規模改修のどちらが適切なのかを比較検討・判断し、建替えと判断された場合には建替えを、大規模改修と判断された場合には大規模改修を、管理組合として本格的に計画していくことへの合意を得ることです。

図1は、この検討段階を模式的に表したのですが、最終的に建替えの方向で計画していく場合には「建替え推進決議」を、大規模改修の方向で計画していく場合には、「改修推進決議」を議決していくこととなります。

この検討段階では、まず、組合として専門の「検討組織」を立ち上げることが一般的です。この場合の検討組織の名前は、「再生検討委員会」といった名称が適切であり、「建替え検討委員会」あるいは、「大規模改修検討委員会」といった名称では、偏った議論しかできないおそれがあります。また、「建替え検討委員会」と「大規模改修検討委員会」といった名称の組織を並立させることは、組合内に対立した意見が生まれやすく、避けるべきでしょう。

検討組織では、具体的な再生の方法と、その費用と効果を比較検討することが必要となりますが、高度な専門的ノウハウを必要とするので、通常は、コンサル

図1 マンション建替えの検討段階での手順

