



No. 63

特定非営利活動法人(NPO法人)
建築ネットワークセンター
〒162-0042
東京都新宿区早稲田町74 鱈淵ビル301
TEL 03-6457-3178 FAX 03-6457-3179

マンションの管理・再生について、見直しの動き

NPO法人建築ネットワークセンター 副理事長 榎本武光



法務省法制審議会は、2022年9月12日以来、区分所有法制部会を設け、老朽化マンションの増加のもと、マンション管理・再生の円滑化を図るため区分所有法制の見直しをすすめてき、2023年5月12日の第8回議題「区分所有法制の見直しに関する諮問について」の審議に至っている。

今後、政府は、区分所有法の見直し案を公表し、パブリックコメントを求めるなどして、2024年度の改正を目指している。

見直しの要点は、次の点である。

① 多数決要件を緩和する

- ・共用部分の変更について、現行の4分の3の定めを緩和
- ・建替えについて、現行の5分の4の定めを緩和
- ・建物・敷地一括売却及び建物の取壊しについて、現行の全員の同意の定めを緩和
- ・一棟リノベーション工事(既存躯体を維持しながら専有部分を含む建物全体の更新)について、現行の全員の同意の定めを緩和
- ・団地の再生について、一括建替え決議の全体要件につき、現行の5分の4を緩和、同各棟要件につき、現行の3分の2を緩和
- ・被災マンションの再生について、現行の各場合

の決議要件を緩和

- ② 共用部分の修繕等の管理について、現行の区分所有者及び議決権の過半数の定めを出席者の過半数決議とする
- ③ 所在等不明区分所有者について、決議の母数から除外する

この見直しについてどうみるか？

1. 「多数決要件の緩和」について

管理・再生の円滑化のために、決議要件を緩和することは、本来、区分所有者が自らのマンションの管理・再生について責任を負っていることからして、筋違いというべきである。ここでは、区分所有法第6条(区分所有者の権利義務等)に、『区分所有者は建物の管理又は使用に関し、第3条の団体の活動に協力する責務を有する。』との定めを加入し、マンション分譲時あるいは譲渡時に、購入者(区分所有者)に管理組合の運営に関与し、マンション管理・再生の任務を負うべきことを説明し、総会に参加すべきことを周知するのが筋である。

2. 「出席者の過半数決議」について

決議の成立のみを目指して見直しをすることは、本来、一定数の区分所有者の出席のもとで審議検討されるべきマンション管理についておろそかになる恐れが強く、正しいこととは思えない。このことについても、区分所有者に日常的に管理組合への関心を持つようにし、総会への出席を求める方向で解決されるべきものである。

3. 「所在等不明区分所有者について

決議の母数から除外」について、そもそも、

「所在等不明者」とは何か、誰が判断するのか、判断が誤ったときの決議の成否など問題が多く、マンション管理に支障をきたす恐れが高い。

4. 「建替えの要件緩和」について

建替えは、「決定」、「計画」、「実行」の要素がそろって初めて可となるどころ、今回の建替え決議要件の緩和(決定)のみでは建替えがすすむとは思われない。また、建替えには、高齢の区分所有者の多くは年金生活者であるため費用の負担に耐えられないことから建替え決議に賛

成しないケースが生じる。実際、建替えは、全員賛成かそれに近い場合にはじめて可能であり、区分所有者及び議決権の各4分の1近くが賛成しない場合、実現は難しいと思われる。

今回の区分所有法制の見直しは、マンション区分所有者に大きな影響を及ぼすことが予想されることから、引き続き関心を持っていく必要がある。



技術部会の最近の相談案件の特徴は？ 管理会社まかせに伴う相談が増大

NPO法人建築ネットワークセンター 一級建築士 森川純一

今年に入ってから24件(内2件電話で回答)の相談が寄せられました。戸建て住宅に関する相談が4件、法律関連が5件、マンション11件、その他2件でした。戸建てに関しては漏水事故が2件、改修工事トラブルが2件、マンション居住者・管理組合関係では特に大規模修繕工事のコンサルタント業務依頼が多くなっています。このところマンション関係の相談が増えているのが目立ちます。大規模修繕工事を2、3回と重ね、管理組合側も修繕業務に慣れたのか、劣化診断から修繕計画立案・施工業者選定・工事監理という基本的な業務の流れを割愛し、業者選定だけ、あるいは工事監理(監修)だけという業務依頼が増えています。

管理組合主導で業者選定し、前回使用した設計仕様書を以って改修工事にあたるという流れが決して良い結果を生まないことは、私達技術者は痛いほど経験しています。

管理組合理事の高齢化・素人集団を逆手に、本来管理組合主導で行う業務を管理会社主導で



行う事例が増え、これに関する相談が昨年暮れから4件持ち込まれています。今後このような事例が多くなるであろうと危惧しています。

都内では、マンションは約187万戸あります。東京の人口の約半分の都民がマンションに暮らしています。今後、マンション居住者からの相談がますます多くなることは予想できます。

新宿区の助成金事業として認定され当NPOが主宰している「マンション連続講座」は、マンション居住者が安心して暮らせる「終の棲家」を実現するための「知恵」を提供しています。ご活用ください。