

1棟に2つのマンションを有する複雑な権利関係の区分所有建物の建替え検討

<シーアイマンション白金>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和3年度	所在地	東京都品川区	提案者	三菱地所レジデンス株式会社
竣工年月日（築年）	1975年4月15日（築48年）		区分所有者数	101名（駐車場除く）			
//	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	2,192.11㎡	2,182㎡	建築面積	1,569.28㎡	981.09㎡		
延べ床面積	14,121.22㎡	26,897㎡	階数	地上12階/地下1階	地上28階/地下2階		
棟数	1棟	1棟	総住戸数	106戸	260戸		

【対象マンションの課題】

○ 建替え決議に向けた課題

- ・ 複数敷地に存する2つの区分所有マンションが1棟建物として建設・登記されたが、竣工時より一棟建物を統括する全体管理組合が存在しない。2つの管理組合が各々区分を管理しており、建替え決議には適切な時期に全体管理組合の設立が必要。
- ・ 駐車場は住宅の非所有者を含む40名超で一つの専有部分として共有されていることや、専有面積と土地の持ち分が整合しない等のいびつな持分設定等、複雑な権利関係の課題が存在。

○ 耐震性の不足

- ・ 目黒通りと首都高等の特定緊急輸送道路に面しながらIS値が0.3を下回る箇所が判明しており、喫緊の対策が必要。

【これまでの取り組み】

- ・ 2015～2016年2つの管理組合で再生検討会を運営し勉強会を開催。以降、シーアイマンション白金にて建替え構想案の検討やデベロッパーヒアリング、説明会、報告会を開催。
- ・ 2020年事業協力者を選定し、建替え検討委員会設置。
- ・ 2021年～2023年 説明会・個別面談実施。全体管理組合の組成準備を行うための、2つの管理組合の垣根のない組織を設置。



【今後の予定】

- ・ 2024年～
全体管理組合設立の総会、建替え決議の実施

【提案した検討内容】

- 1棟としての全体管理組合を有さないマンションの合意形成プロセス
 - ・ 居住目的が主の組合と、賃貸目的が多数を占める組合に分かれている現状を踏まえ、建替えに参加するそれぞれに合わせた動機付けや、合意形成を実施。
 - ・ 地下駐車場の権利状況を整理。一棟建物としての意思決定を行うため、衡平な議決権割合等のルールを検討。
 - ・ 建替え決議等の決定手続きに必要な全体管理組合の組成及び管理規約の検討。

【建替え決議に向けた実施方針】

○ 建替え計画案作成

- ・ 住戸や店舗・事務所等の多様なニーズに合わせた計画案を作成。
- ・ 個別面談や説明会を通じて権利者をフォローしつつ、建替え決議成立を目指す。

○ 建替え機運の醸成と全体管理組合の設立

- ・ 建替えの動機が乏しい隣地ビルへ働きかけ、機運の醸成を図る。
- ・ 権利状況整理の上、適切な時期に全体管理組合を設立する。

【当計画における令和5年度の成果】

- 権利者の意見を取り入れた施設計画案を提示・協議し概ね最終案に向けた方向性が確定した。
- 概算の個別従前資産額や従後マンション価格等の経済条件を提示し概ね合意を得ることができた。
- 両マンションの建替え機運が高まっており、全体管理組合組成に向けた検討を行うための、両者の垣根の無い組織を設置することができた。