

複雑な権利関係を有する老朽化した借地権マンションにおいて、経済条件も考慮した所有権マンションへの建替え検討 <東京自興ビル・国分マンション>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和5年度	所在地	東京都港区	提案者	日鉄興和不動産(株)
竣工年月日(築年)	1968年1月24日(築56年)			区分所有者数	59名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	1,374.27㎡	1,410.13㎡	建築面積	794.10㎡	520㎡		
延べ床面積	6,690.29㎡	12,530㎡	階数	地上13階/地下1階	地上25階/地下2階		
棟数	1棟	1棟	総住戸数	79戸+事務所2区画	108戸+事務所1区画		

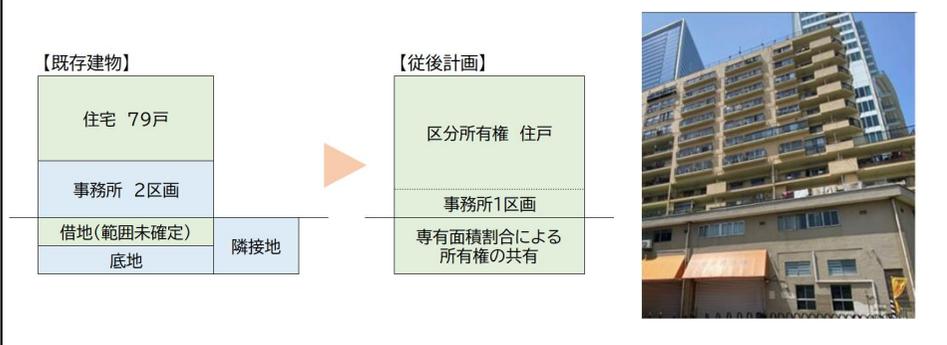
【対象マンションの課題】

- ・ 築56年を経過し原因不明の漏水等の不具合が多発。耐震診断の結果全フロアIs値0.6を下回り、耐震不足が判明。修積金も不足の状況。
- ・ A社が底地、隣接地、複数区分住戸を所有する借地権マンション。事務所2区画と住宅79戸の複合用途建物で、借地権範囲の未確定、登記簿上の錯誤、管理規約の不備等、複雑な権利関係だった。
- ・ 借地権の解消(所有権化)に向けた工程について、法の定めが不十分の中、底地人、区分所有者、認可権者と丁寧に協議する必要があった。
- ・ 既存建物が事務所複合用途のため、従後計画の用途について、底地人区分所有者と丁寧に協議する必要があった。
- ・ 既存建物が容積消化状況のため、厳しい建替え条件であり、条件改善に向けた施策を検討する必要があった。

【これまでの取り組み】

- ・ 底地人と区分所有者の意向を踏まえて、単独or複合用途、借地権or所有権、借地範囲の考え方、一般設計or都市計画に基づく、経済性のシミュレーションを実施。建替え手法や前提による違いを共有した。
- ・ 底地人と数十回に及ぶ建替え前提の協議を実施。建替え前提の合意受諾のうえ、区分所有者の合意形成を開始した。
- ・ 経済性向上を図るため、隣接施行敷地共同化および東京都マンション建替え法容積率許可要綱の活用を前提として、建替え検討を進めた。
- ・ 容積率許可要綱の活用の際して、要除却認定の取得の必要性を区分所有者に丁寧に説明し、臨時総会にて承認を得た。
- ・ 借地権の解消(所有権化)に向けて、法の定めが不十分の中、認可権者と十分に協議のうえ、そのスキームについて関係者の合意を得た。
- ・ 建替え決議に向けて、管理規約の不備を是正するため、臨時総会にて管理規約改定の承認を得た。

【複雑な権利関係の解消】



【合意形成の工夫】

- ・ 複数回にわたり、建替え検討説明会および個別面談を実施した。
- ・ 建替え検討ニュースを定期発行し、執行部以外の組合員も同一の情報レベルになるよう情報共有を図った。
- ・ 建替え決議前後においては、マンション内に事務局を常設し、区分所有者が気軽に相談できる体制を整えた。

2023年12月8日実施の建替え決議は96%で可決。
その後、全員が建替えに参画し、全員合意状態にて事業推進中