

建て替え合意容易に

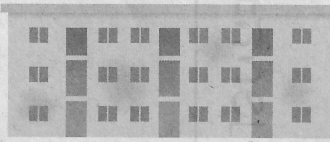
老朽マンション 多数決基準下げ検討

葉梨康弘法相は2日の記者会見で、老朽化した分譲マンションの建て替えや修繕を容易にするため、部屋の所有者の合意要件を緩和する区分所有法改正などの検討を12日の法制審議会に諮問すると明らかにした。高齢化社会を背景に所有者の所在が分からない部屋が増加。合意形成のハードルを下げることで、建物の安全性や耐震性が懸念される建物の再生を促す。

大規模災害からの迅速な復興を目指し「被災マンション法」の見直し検討も諮問。法制審は、建て替えや敷地売却の合意要件緩和を議論する。

現行の区分所有法では、建て替えなどの決議の際、

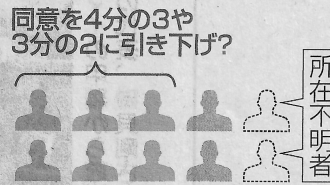
分譲マンション建て替え 合意決議の要件緩和のイメージ



老朽化マンション



5分の4の同意が必要



同意を4分の3や3分の2に引き下げ?

現行法

検討案

決議から除外?

所在不明者

ら除外する仕組みを議論する。

また、建て替えて5分の4、共有部分の変更工事などで4分の3の同意が必要な要件の変更も検討。例えば、建て替えの場合に4分の3や3分の2とする案のほか、耐震不足といった一定の要件を満たす場合にのみ変更を認める案も検討する。

葉梨氏は会見で「分譲マンションの合意形成には相応なハードルがある。円滑化しなければいけない」と述べた。

マンションは建物の老朽



区分所有法

分譲マンションや団地など、棟の中に構造上独立した部屋がある建物に関し、各部屋の「区分所有者」の権利関係や、修繕・建て替えの決議要件などを定める。マンション増加を背景に昭和38年に施行された。建て替えに関する法規定は他にもあり、耐震不足が理由の場合は「マンション建て替え円滑化法」が、市街地再開発事業の対象なら「都市再開発法」が適用される。

化と所有者の高齢化という

「2つの老い」の深刻化が指摘される。国土交通省の調査では、令和3年末時点で築40年以上の物件は全国に約116万戸。10年後に249万戸、20年後に42

5万戸と試算されている。

相続などを経て所有者の所在が分からなくなるケースも増加。平成30年度の抽出調査では、所在や連絡先が分からない空き室があるマンションの割合は3・9%だった。築40年以上の物件に限れば13・7%に上った。法務省や国交省の担当者、専門家らの研究会は令和3年3月から法整備の議論をしていた。

被災マンション法は阪神

淡路大震災を機に制定。政令で指定された災害が対象で、東日本大震災と熊本地震で適用例がある。