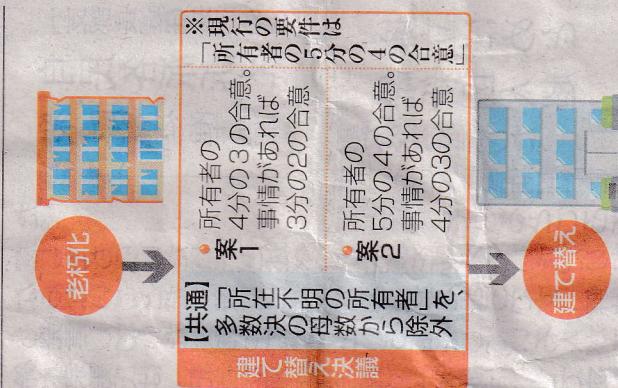


マンション 建て替え要件緩和2案

法制審 合意割合引き下げ

法相の諮問機関の区分所有法部会は8日、老朽化した分譲マンションの建て替えや修繕を促進する制度見直しの中間試案をまとめた。建て替え決議の要件で現行の「所有者の5分の4の合意」を緩和し、①4分の3に引き下げる耐震性不足など建て替えを急ぐ事情があれば3分の2に②事情があれば4分の3に引き下げる2案を示した。大規模災害後、迅速な復興を図るための緩和策も盛り込んだ。(3面に連記事)

マンションは、建物の老



マンション建て替えの要件緩和のイメージ

老朽化と所有者の高齢化という「二つの老い」が進み、管理不全に陥るケースの増加が懸念され、合意要件の緩和を求める声がある。法務省は、財産権も関係する

40年以上のマンションは2021年末時点で約116万戸。41年末時点では約42.5万戸に増えるとの推計がある。

中間試案は、死亡した高齢所有者の相続人と連絡がつかないなど「所在不明の所有者」がいる場合について、現行では建て替え決議などで「反対扱いになり、合意形成の妨げになるのを

改め、裁判所の認定で多数決の母数から除外する。

建て替え合意要件を緩和する2案は、引き下げを認める事情に「築50年以上」や「給排水管の腐食」といった緊急性の低い状況を含めるかどうか複数の考え方があり、議論を続ける。

地震など政令で指定された大規模災害の際、取り壊

山陽日報 5・6・9

しや敷地の売却を認める合意の要件を、5分の4から3分の2に緩和。決議できる期間は現在指定後1年だが、3年に延ばす。外壁や通路の補修といった修繕に関しては、所在不明所有者のか、住人集会の参加要請に応じない「無関心な所有者」を多数決から除けるようとする。