

マンション建て替え緩和

法制審に諮問へ 老朽物件対策

葉梨康弘法相は2日の閣議後記者会見で、老朽化した分譲マンションの再建を円滑にするため、マンシヨ

ンのルールを定める区分所有法の見直しを12日に開かれる法制審議会(法相の諮問機関)に諮問すると明ら



老朽化したマンションは今後、増える見通しだ
—神戸市垂水区で2016年、西本勝撮影

かにした。建て替えに必要な「全所有者の8割以上の賛成」という要件の緩和が焦点で、葉梨法相は「マンションの老朽化や所有者の高齢化を背景として、所有者不明や空き家化が進行している。法制審で、充実した審議がなされることを期待したい」と述べた。

国土交通省によると、老朽化の目安となる築40年以上のマンションは2021年末現在、全国に115万戸(全体の約17%)あるとされるが、20年後には425万戸に急増すると見込まれている。住民の高齢化も進み、亡くなった場合に相

続人が分からず新たな所有者が不明になるケースの増加も想定されている。

区分所有法は、マンションの建て替えや、階段をエレベーターにするような共用部分の変更などをする際、所有者による「集会(総会)」で賛成の決議を得ることを求めている。必要な賛成割合は議題内容で異なるが、所有者不明は「反対」と扱われるため、建て替えなどが困難になるとの指摘がある。こうしたマンションは都市部に多く、「都会の所有者不明土地問題」とも言われる。

法制審では、建て替えや共用部分の変更を現在より容易にする仕組みが検討される見通し。現行法上、建て替えには所有者の5分の4以上、共用部分の変更に4分の3以上の賛成が必要で、ハードルは高い。このため、単純に賛成割合を

引き下げる案のほか、耐震性不足や外壁崩落の恐れといった条件を満たした場合に限って引き下げる案も取り上げられる見込み。また、所有者不明の「反対」扱いを、公的機関が「所在不明者」と認定すれば、決議の母数から除外できるルールも検討される。

併せて、大規模災害で被災したマンションを対象とした被災マンション法の見直しも諮問する。現在、マンションの取り壊しや敷地売却は通常は所有者全員の同意が必要だが、被災して価値が半分以上失われたマンションは政令で決められた日から1年以内に決議すれば5分の4以上の賛成で認められる。今回は、各地で発生する災害を踏まえて迅速な復興を後押しするため、賛成割合の更なる緩和や「1年以内」の期間延長が検討される。【山本将克】