

マンションの修繕決議

出席者過半数で可能に

老朽対策促す

政府は分譲マンションの修繕方針などを決める住人集会について出席者の過半数の賛成で決議できるよう法改正を検討する。現在は欠席を反対と見なすため賛成不足で決議できない場合がある。増加する老朽マンション（3面きよこのことば）の改修を進めやすくする。

築30年超、20年後に588万戸

法相の諮問機関である 末時点で全国に249万 法制審議会で議論し、2 戸ある。20年後にはおよ 024年度にも区分所有 302・4倍の588万戸 法の改正をめざす。 国土交通省によると、 適切な時期に修繕しな ほぼ全てのマンションは いとマンションの価値が 建設から30年たつまでに 落ち所有者離れにつなが 少なくとも1回は大規模 る。老朽化を放置すれば の全国の市場規模はお 修繕をする。築30年以上 外壁がはがれるような事 分譲マンションは21年 故も起きかねない。階段

マンション修繕促進へ検討する法改正			
状況	項目	現行	改正後
新規検討	共用部分の修繕	所有者の過半数の賛成が必要。欠席者は原則反対扱い	出席者の過半数で決議可能
	建て替え	所有者の5分の4の同意で決定	所在不明者を住民対象から除外 所有者の4分の3以下で決定
既に検討中	専有部分のリノベーション	全員の同意で決定	建て替えの要件を緩和

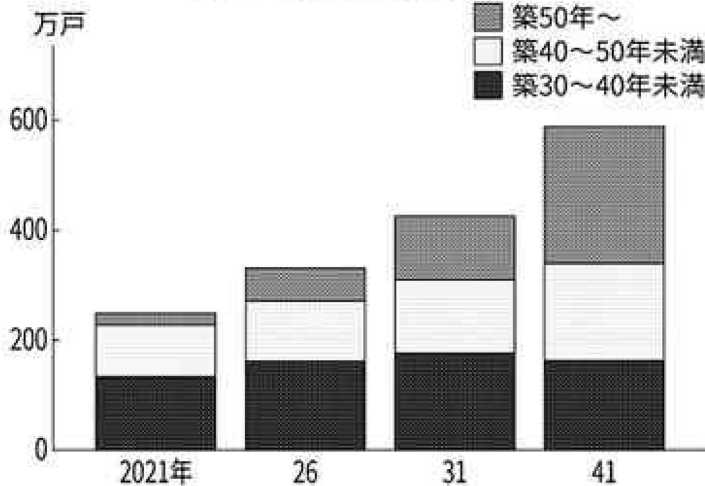
期と比べると新築マンションが1割近く減少した一方、中古は3割ほど拡大した。

古いまんションでも管理が行き届いていれば地域に人を呼び込む魅力と

マンションは共用部分などを修繕する際、所有者で構成する管理組合の集会以決議が必要。物件管理に無関心な住人や別の場所に住んでいて連絡がつかない人がいると出席者が多くなる。現在は欠席して委任状や議決権行使書による賛否表明もなければ反対として扱ったため、改修などに必要な決議ができないケースがある。特に大規模マンションで出席が少ない傾向がある。都内のタワーマンションの3割程度は出席率が7割未満という調査がある。法制審は所有者の5分の4の賛成が必要な建て替えに関する決議の要件を緩和も議論する。所有者の所在が分からないときは決議の参加対象から除外する案がある。多数決の要件を4分の3以下に引き下げることも検討する。建物の構造を変えような大規模改修に必要な要件も緩める方向だ。現在は所有者の4分の3以上で同意が必要だが、出席者の4分の3で可能にすべきだとの意見がある。マンションの管理規約の変更も同様に緩和を協賛する。防犯や災害対策で規約を変更する機会が増え、決議の円滑化を求める声がある。日本マンション管理士会連合会の瀬下義浩会長は「投資用での保有が増えている都市部で規約変更できない例が出てい」と話す。

老朽マンション

築30年以上の分譲マンションは
20年で2.4倍に増える



(出所)国土交通省

域経済を下押しする要因にもなる。▽:将来の課題になる可能性があるのが2000年以降に都市部で急増するタワーマンションだ。居住者が多いため修繕などで合意に至るのが難しく工事の費用もかさむ傾向がある。22年4月に施行したマンション管理適正化法は修繕計画の策定や修繕積立金の状況を地方自治体が確認する仕組みを設けた。

景観悪化で経済下押しも

▽:建物や設備が経年劣化して価値が落ちてしまったマンション。▽:修繕や改修、建て替えといった対策が必要になる。所有者が単30～40年以上の物件を指すことが多い。都市部へ流入した人たちの住まいとして1970年以降に大量供給された建物が近年問題になっている。倒壊などの危険があるだけでなく、町の景観を悪くしただけでなく、町の景観を悪くし地を議論している。

▽:将来の課題になる可能性があるのが2000年以降に都市部で急増するタワーマンションだ。居住者が多いため修繕などで合意に至るのが難しく工事の費用もかさむ傾向がある。22年4月に施行したマンション管理適正化法は修繕計画の策定や修繕積立金の状況を地方自治体が確認する仕組みを設けた。

きょうの「JFM」