

# 老いるマンション・団地

## 要件緩和で建て替え促す

法相の諮問機関の法制

審議会は21日、分譲マン

ションや団地を建て替え

る決議の要件を緩和する

区分所有法の改正素案を

示した。高度経済成長期

に建てられた集合住宅は

建物と住民の「老い」が

急速に進む。狙い通り再

生を促すには、建て替え

費用の負担を抑える仕組

み作りも欠かせない。

法制審は同日の会合

で、建物に客観的な問題

がある場合に建て替え決

議の要件を緩和する案を

提示した。①耐震性②防

火性③外壁④給排水設備

⑤バリアフリー——のい

ずれかに当てはまること

法制審が素案、来年法改正へ

## 費用抑制の仕組み必要に

マンションの建て替え

決議は要件を「所在不明

者を除く4分の3の賛

成」に引き下げる。現行

法は所有者全員の5分の

4の賛成が必要で、所在

不明者は反対票に数える

ため合意が難しかった。

1つの敷地内に複数の

建物が建つ「団地」の建

て替えについても決議要

件を緩和する。国土交通

省によると団地は全国に

3000ほどあり、全人

口の1割程度が居住す

る。団地を建て替える場

合は団地全体と各棟の決

議の両方が必要になる。

政府は素案をもとに議

論を進め、2024年の

通常国会に区分所有法の

改正案を提出する見通し

だ。

政府がこうした策を講

じる理由は、建物と住民

の「老い」を背景に、集

合住宅の円滑な管理や再

生を決めにくい事例が多

く生じているからだ。

国交省によると、築40

年以上の分譲マンション

は42年末には22年末の3

・5倍に当たる445万

戸に増加する見込みだ。

住民の高齢化も進んでお

り、1979年以前に完

成したマンションの世帯

主はおよそ半数が70歳以

上だ。

法制審は建て替え需要

を後押しする効果を想定

する。東京建物プロジェ

クト開発部事業推進グル

ープ、小林亮太課長代理

は「マンションの建て替

え決議は、最後の数%の

賛成取り付けに労力を費

やす。要件を引き下げる

意味は大きい」と語る。

建て替えに伴う住民の

費用負担を軽くすべきと

の指摘もある。不動産大

手幹部は「新たに販売で

きる住戸を確保するため

に、建て替え物件の容積

率を2倍程度緩和する策

などが要る」と話す。

マンションを建て替え

る場合は新しい建物を従

来より大きくするのが一

般的だ。広げた分を新た

な所有者に売却し、その

お金を工事費に回すこと

で既存の所有者の負担を

抑えられる。容積率いっ

ぱいまで使った物件では

この手法は使えない。