

## 区分所有法の改正でマンションを建替え易く

国は現在、分譲マンションの建替えや区分所有関係の解消の要件を緩和する検討を行っており、所有者の決議要件の引下げを中心に区分所有法の改正を目指しております。建替えやすくして老朽化マンションの建替えを促進するのが狙いです。見直しを検討する背景には、全国に点在する老朽化マンションの増加問題があります。国土交通省の「マンションに関する統計・データ等」によると、2021年末時点で築30年を超えるマンションが249.1万戸あり、20年後の2041年には588万4,000戸に達する見込みになっております。その内425万4,000戸は築40年以上であり、建て替えの必要があるマンションも相当数あると予想されているところです。

ただマンションを建て替える際には、クリアするための条件があります。「建替え決議5分の4要件」というルールです。区分所有法第62条で以下のように規定されております。

『集会においては、区分所有者および議決権の5分の4以上の多数で建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地もしくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部もしくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることができる』

然しながら、建替え費用の問題で反対する人に加え、相続を機に一部の所有者と連絡が取れないケースも多い。連絡が取れない所有者は、反対したと扱われるため、5分の4以上の賛成を得るのは難しく、老朽化マンションの建て替えが進まない要因の一つになっている。

そういった問題をクリアするために議決権の緩和では、① 区分所有者の人数や議決権の基準を5分の4から4分の3またはそれ以下に引き下げる。② 耐震性能が不足して著しく危険と思われる場合に引き下げる。③ 所在不明の区分所有者を除外して決議を行えるような仕組みづくり等の検討です。これが実現されれば分母の数が減るため、より基準をクリアするハードルを下げることが期待できます。さらに、④ 居住しているにもかかわらず総会などに出席せず、賛否を明らかにしない区分所有者を除外し、出席者のみの多数決によって決議可能とする。⑤ 所有者不明や管理が困難になっている区分所有建物に特化した財産管理体制を構築する等の案も出ており、かなり幅広く議論が行われているところです。

我が国では「住宅ローンの抵当権変換の取り扱い」「建物を取り壊した敷地を適正な価格で購入してくれる相手が見つかるのか」等のハードルが高いことから、建替えありきの習慣が根付いた背景があるようです。今後、区分所有関係解消要件の緩和で建物・敷地の一括売却が日本でも増えるかどうか注目されるところです。

(理事 佐藤 慎二)

## 令和5年度

### 第5回マンションネットセミナー（意見交換会）のお知らせ

コロナもさることインフルエンザ、アデノウィルスが流行中とのこと・・・  
マンション管理問題の「二つの老い」は待ってくれません。例えば、理事の〈なり手〉の不足・不在・枯渇は「2024年問題」として早くから指摘されていました。いよいよ来年以降の差し迫った問題になってしまいました。

流れは外部理事・外部管理者への委託になりつつあります。どのような方式があり、何が問題なのか、危険性は無いのか、など多方面からの検討と意見を出し合い、自らの問題として認識を新たにす場にして戴きたいと思えます。

#### <開催要領>

- ・ とき **12月23日(土)14時00分**～16時00分(受付:13時30分～)
- ・ ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階・定員 30名
- ・ 参加費 会員無料 会員外は 500円
- ・ 申込み 下記事務局へ Fax、又はメールでお願いします。問い合わせは事務局まで。

#### <セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆
- 講演 **— 役員・外部委託の問題点について —**  
14:05～ コーディネーター マンション管理士 佐藤 慎二 氏
- 休憩 15:00～15:15 適宜・・・(換気タイム)
- 質疑・交換 15:15～16:00
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は感染対策等で様子見です。

### 令和5年度 第5回セミナー（意見交換会）参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先TEL	

\*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

## 共同購入について

- LED照明器具他 器具取替、管球配送、NPOには一切のマージン等はありません
- 灯油共同購入 価格交渉した割安灯油で管理組合対象に購入できます。納入業者との直接契約。当NPOには一切のマージン等はありません。
- 灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング・取替等による消防法対応が求められています。対応はお済みでしょうか？

### ●消火器共同購入 (令和5年度分、価格決定)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,000円      4型 → ￥4,300円
- 粉末ABC 6型 → ￥4,500円      10型 → ￥4,600円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円      (10・20型は昨年度単価据え置きです！)  
(上記は 令和5年度参考価格です、物価変動により変わることもあります)
- お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上、無料配達(ただし各管理事務室まで)
- ※1) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。耐用年数10年
- ※2) 税・送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。  
但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

## ●消火器等の申込書

● Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器 本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED		ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員				
担当者お名前					
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)

電話：011-624-6964      Fax：011-624-6947

E-mail：[mail@h-mansion-net.conohawing.com](mailto:mail@h-mansion-net.conohawing.com)

<https://北海道マンションネット.online>