

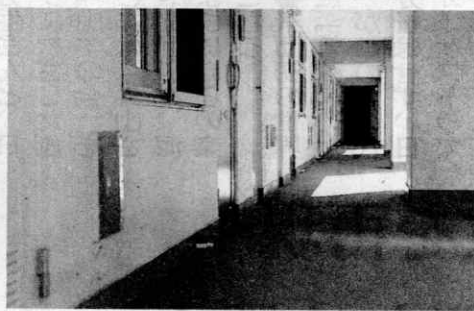
建て替え「5分の4」の壁

マンション老朽化「住民意識が大切」指摘も

老朽化した分譲マンションの建て替えなどを円滑に進めようと、法制審議会がまとめた中間試案へのパブリックコメントの募集が始まった。必要な賛成の割合を緩和する案が柱の一つだが、決議の高いハードルを越える方策は一律ではない。▼1面参照

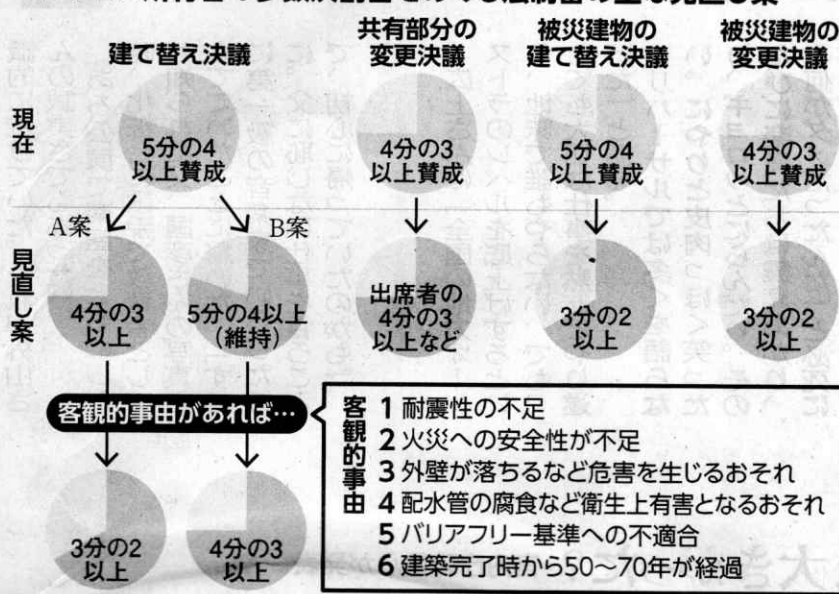
NPO法人日本住宅性能検査協会（東京）の赤沢泰三常任理事（75）は横浜市にある築50年超のマンションに住み、約400戸を取りまとめる管理組合の監事も務める。原則12年に1度実施してきた大規模修繕を終えたばかりだが、次の修繕のタイミングでは、建て替えも視野に入れる。「建て替えによる資産価値のアップを期待して購入する若い層もいる」

だが、建て替えのハードルは高い。①資金の問題②建て替えに伴う引っ越しや仮住まいの確保③建て替え決議に必要な「5分の4」の賛成者の確保——が課題という。国土交通省の調べで



赤沢泰三さんが住む築50年超のマンション。「4分の3」の賛成を得て、管理規約の変更や二重サッシの工事などを行ってきたという11月6日、横浜市

マンション所有者の多数決割合をめぐる法制審の主な見直し案



いの家賃も加わる。より大きく建て替え、余った部屋を売りに出せば負担は減るが、それでも1千万円単位の支出は避けられない。中間試案では、5分の4（80％）から4分の3（75％）に引き下げられる案が示された。赤沢さんは「パーセントに直せば、5割の差。建て替えの促進につながるのか……」と懐疑的だ。赤沢さんのマンションでは、全戸のサッシを二重にする工事さえ、3年がかりだった。「建て替えであれば、合意形成を含めて長い時間をかける必要がある。長ければ15年は必要」という。大規模修繕か、建て替えか。矛盾するような二つを同時に進めるのは、選択肢を示した上で、住人の納得のもとで最善の方法を決めたいという考えからだ。「割合の緩和より大切なのは住民の意識改革」と話す。赤沢さんは「マンションの将来を考えると、自分が将来どういう住み方をするのか考えること。まさに人生設計という意識を持つことが欠かせない」と指摘する。マンション側がディベロップパーとともに「将来を楽しみに思えるような計画を作っていくことが大切だ」と語る。（中野浩室）

修繕・被災物件にも緩和案

中間試案は、建て替えのほか、外壁の修繕・エレベーターの設置など共用部分の管理・変更に関する多数決で、無関心な所有者を母数から除き、集会の出席者のみで決議できる案を示した。

また、団地内の建物の建て替え、被災したマンションの建て替えについても、多数決割合などの緩和を提案している。

意見は、インターネットの「電子政府の総合窓口」（<https://www.e-gov.go.jp/>）サイトのほか、電子メール（minji219@i.moj.go.jp）か郵送（〒100・8977 東京都千代田区霞が関1の1の1）で法務省民事局参事官室へ。