

～今月のコラム～

マンションの「建替え」に必要な決議要件の緩和!? ——区分所有法制の改正の行方を探る

再生に向けて建替えを選択する場合、区分所有者の集会で決議しなければなりません。そこで求められる多数決割合は区分所有者と議決権の各「5分の4」以上です。

この多数決要件の見直しが目下、法務大臣の諮問機関である法制審議会の区分所有法制部会で検討中です。要件が厳格であることから、必要な建替えを迅速に行うことができない、という指摘を踏まえたものです。

- ◆ 2023年6月現在、区分所有法制部会に提起されている中間試案（案）には、『法定の多数決割合の緩和という案』と『合意による多数決割合の緩和』という2つの方向性が示されています。

法定の多数決割合の緩和は、基本的な多数決割合を区分所有者と議決権の各「4分の3」以上に改めたうえで、地震や火災に対する安全性等の客観的事由が認められる場合には、それをさらに各「3分の2」以上に引き下げる案、あるいは、基本的な多数決割合は現行通りに据え置く一方、客観的事由が認められる場合に限り、それを各「4分の3」以上に引き下げる案です。

一方、合意による多数決割合の緩和は、区分所有者全員の合意を前提にしています。区分所有者と議決権の各「5分の4」という現行の値を、全員合意によって各「4分の3」以上または各「3分の2」以上に引き下げることを可能にするものです。

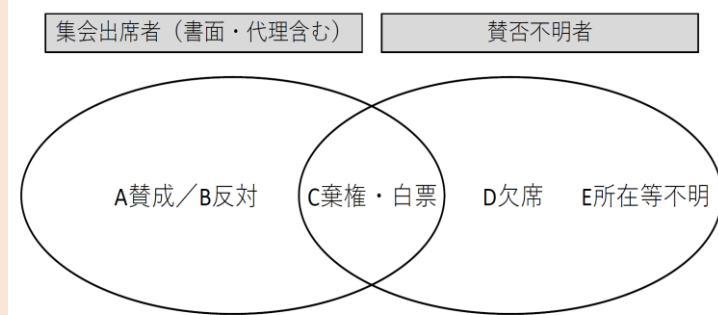
- ◆ また、マンション再生の円滑化という観点から、多数決要件についても見直しが検討されています。

それは、「所在等不明区分所有者」として公的機関の認定を受けた者を集会の決議における母数から除外する、というものです。右図をご覧ください。

多数決要件を満たす必要がある値が、現行制度では

「 $\frac{A}{A+B+C+D+E}$ 」であるのに対して、検討案では母数から「E（所在等不明区分所有者）」を除き、「 $\frac{A}{A+B+C+D}$ 」になります。

母数が減れば、自ずと多数決要件は満たしやすくなります。



※法制審議会 区分所有法制部会資料を基に作成

- ◆ 区分所有法制部会では2023年夏から秋までをめどに中間試案をまとめる予定です。最終結論は見通せませんが、建替え決議における多数決割合の見直しや「所在等不明区分所有者」の取り扱いは区分所有法制の改正案にも盛り込まれそうです。建替え決議というハードルは将来、下がっていくことになるでしょう。とはいえ、建替え決議以降、事業の節目、節目において区分所有者の合意は重要であり、例えば建物の解体工事に向けた退去・明け渡しには居住者全員の協力・同意が欠かせません。区分所有法制の改正で多数決割合等が緩和されたとしても、事業を円滑に進めるには、慎重で丁寧な合意形成が求められます。

- ◆ 様々なお考えや生活スタイルの区分所有者がいらっしゃるマンションにおいて、再生の検討を進めていくのは容易なことではありません。それでも、今回の多数決割合等の緩和によって確実に建替えは進めやすくなります。区分所有法制の改正を好機と捉えて、実績が豊富なコンサルタントやデベロッパーから建替えに関するノウハウや事例等の情報をできるだけ多く収集し、ご自身のマンション再生について検討してみたいかがでしょうか。

NEWS 事例紹介

■ 南青山リハイム建替事業（東京都港区）権利変換認可取得

2022年11月の権利変換計画認可を経て、2023年4月に解体工事に着手いたしました。2024年3月に本体工事着手予定です。

本案件は、隣接した敷地を保留敷地として取り込んだ上で、マンション建替え法の容積緩和の許可を得て、事業化をしています。

< 物件概要 >

建替前 : RC造10階建 総戸数62戸
1970年竣工

建替後 : RC造地上20階・地下2階建
(予定) 総戸数78戸 2026年12月竣工



解体工事中の写真

■ 国立富士見台団地建替事業（東京都国立市）権利変換認可取得

2022年4月に一括建替え決議が成立し、**国立市初のまちづくり条例における最高高さ緩和の特例が承認**された計画として、2022年11月に建替組合の設立が認可されております。**2023年6月には権利変換計画が認可**され、同年7月から解体工事を着手しております。

< 物件概要 >

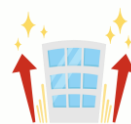
建替前 : RC造5階建 9棟 総戸数298戸
1965年竣工

建替後 : RC造8階建 2棟 総戸数589戸
(予定) 2026年6月竣工



権利変換総会の様子

個別説明会、随時開催いたします！



管理組合の皆様のご要望に応じ、様々な形式で個別説明会を開催させていただきます。お気軽にお申し付けください。

