

Q 自宅マンション建て替え 注意点は

法律 相談室

自宅のマンションが老朽化し、管理組合で建て替えも含めて対応を検討しています。マンションの建て替えについて、最近の法改正も含めて注意事項や相談先を教えてくださいませんか。

マンションの「建て替え」に関する主な法律としては、マンションの法律関係の基本を定めた「区分所有法」と、建て替えの手続きやルールなどについて定めた「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(以下、「円滑化法」)があります。

区分所有法の下でマンシ

「円滑化法」に手続き明記

ョンを再生するための方法は、大きく「修繕・改修」と「建て替え」の二つに分かれます。建て替え方針が採用された場合、建て替え実施を集会で決議し、決定する流れとなります。この決議には、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成が必要となります。

ところで、現在に至るま

で老朽化したマンションの建て替えはあまり進んでいないのが現状です。理由は、関係者が非常に多く、意見や権利を調整する負担が大きいことや、マンション建築後に法規が変更されて容積率制限が設定・強化されている場合、現行の規制に合わせて床面積を小さくしなければならぬこ

は、建て替えに際しての容積率緩和の特例が設けられました。また新たに、区分所有者などの5分の4以上の賛成で、マンションの建物と敷地を一括で売却し、区分所有者で売却代金を分配する方法も取れるようになりました。

住宅リフォーム・紛争処理支援センターがマンシヨ

となどの問題があるためです。

しかし、巨大地震発生が危惧される中、耐震性不足の老朽化マンションの建て替えは喫緊の課題となっています。円滑化法は耐震性を欠くマンションの建て替えを促進するため2014年6月に改正され、耐震性不足のマンションについて

ン建て替えなどの電話相談のほか、弁護士や建築士による専門家相談を無料で実施しています。マンションの建て替えなどを考えている際は、同センターの電話相談窓口「住まいるダイヤル」(0570・016・100)に気軽に電話してください。

(回答〓竹村一成弁護士)

県弁護士会所属の弁護士が、皆さまの法律的なお悩み、ご相談についてアドバイスするコーナーです。随時掲載します。弁護士に直接相談したい場合は、県弁護士会(千葉043・227・8431、松戸047・366・6611、京葉047・431・7775)に電話で予約してください。県内14か所の法律相談センターで相談することができます。一般法律相談の相談料は、30分2000円(一部を除く)です。



県弁護士会マスコットキャラクター「ちーべん」