

マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう

連続座談会ニュース 第 66 回

板橋マンション管理組合ネットワーク

法律を学ぼう その3 マンション建替え円滑化法

今回取り上げたのは、マンション建替え円滑化法で新たに創設された「マンション敷地売却制度」でしたが、従来の建替え方法としては

- ①マンション建替え法の建替え
 - ②区分所有法の建替え
- } があります。

どちらも区分所有者及び議決権の各 4/5 以上の多数で決議します。(区分所有法)(決議の内容…再建建物の設計・費用の概算額・費用の分担・再建建物の区分所有権の帰属)

④マンション再生

マンション再生にあたっては、管理組合において費用や改修効果等を踏まえ、修繕・改修か建替えか売却かの判断をします。

④除却に係る認定

マンション・敷地売却制度を実行するにはまず、除却に係る認定(耐震性不足の認定)が必要です。

新耐震基準が施行される前に建築されたマンションであっても、耐震性に問題がないマンションや、また耐震性に問題があっても、建築主事の認可を得ていないマンションでは売却の決議をすることはできません。(旧耐震マンションのすべてが耐震性に問題があるわけではなく、耐震性に問題があるか否かについては、実際には耐震診断をしたあとでなければ判定をすることはできません。)

