



—マンションの深層 1—

東日本大震災では、倒壊・損傷したマンションの建替えや大規模修繕の対応で、所有者が判明しない、合意が取れない、などで苦慮する状況が生まれました。これは、先の阪神淡路大震災時からまったく変わっていません。2002年にマンション立替え円滑化法が制定されましたが、基本的概念は変わらないため、建替えの取り組みが促進・改善されたとはいえません。華やかな新築分譲の販売現地では、管理組合の重要性や将来の建替えについて語られることはほとんどありません。

国交省の資料では、マンション管理組合運営への将来不安として、「区分所有者の高齢化」「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」「居住ルールを守らない居住者の増加」が挙げられています。

1. 老朽化マンションの課題

この国には約 562 万戸（09 年末現在）の分譲マンションがありますが、1981 年（昭和 56 年）以前の旧耐震基準で建てられたマンションは 94 万戸以上（築 30 年以上）あるとされています*1。阪神淡路大震災で経験したように、これらのマンションは耐震補強工事（大規模修繕）または建替えが必要とされています。

都心・地方を問わず、老朽化マンションは、空室率が高くなり、建物管理に非協力的な所有者が多くなって、資産価値は低下して管理費の収入は少なくなり、適正な管理や修繕が行われない負のスパイラル状況に陥ってきます。

賃料収入を目的とした人達は、もうすでに売却したか、管理費を払わずに耕作放棄地のように物件を放棄しています（2008 年 7 月いちょうレポート『マンションの荒廃』参照）。

イギリスなどの海外では、こうした共同住宅の管理不足や荒廃が、廃棄物の不法投棄、住宅侵入、窃盗などの犯罪被害率増加につながることから、都市計画や居住政策と犯罪不安を関連付けた解決プログラムが採用されています。

2. 建替えの実際

老朽マンションの、数少ない建替え事例では、全員合意の任意建替えであり、多くは等価交換方式です。これらは、①立地条件と市場性がよいこと、②容積率にゆとりがあり、増築部分を事業会社（ディベロッパー）が市場で売却して建替え費用に充当する方式です。

建替えは、全体からみれば、恵まれたごく一部しか実現できていないのです。

なかには、管理組合理事長が会社を退職して 10 年以上の歳月をかけ、情熱を持って建替えを実現したライオンズ溝ノ口の貴重な事例もあります。献身的な強い意志を持ったリーダーが年月をかけて実現しました。

国交省の 08 年マンション総合調査では、建替えを検討している管理組合は少なく、「まったく検討していない」が 65.7%となっています。認識の低いことと、建替え費用の負担があるため、検討の遡上に載っていないことが明らかです。

建替えの実務は、①自治体から全員合意を求められることがあること、②区分所有の解消には全員合意が必要なこと、③一人でも建替え反対の訴えが成立すること、から、容易ではない状況です。

市場原理の外にあるマンションは、無関心、管理の役員のなり手がいない、管理費の未納がある、多額の負担金が払えない、入居者の高齢化、など、大規模修繕や様々な問題を抱えながら策もなく、時間が過ぎていきます。

築年数の古いマンションに、高齢者世帯割合が多いのも気になるところです。

*1 国土交通省（2010.7）「分譲マンションの政策に関するご意見募集 別紙 1」