



—マンションの深層 2—

東京カンテイの資料(*1)によれば、都心三区では旧耐震基準のマンション件数割合が多く、居住世帯数では新耐震基準マンションが多いのです。これは、老朽化マンションの空室率が高いことを示しています。空室化するマンションは、所有者の問題にとどまらず、同時にその地域や都市政策の問題となります。

1. 賃貸マンションの建替え問題

老朽化した賃貸マンションは、負のスパイラル状態に陥ります。まず、①賃料が安くなり、②修繕費用が足りず手付かずとなり、③入居者が少なくなっていくます。

一方、貸主所有者は建物管理責任があり、建物倒壊などの場合、貸主の損害賠償責任が問われることにもなります。賃貸マンションの建替えを困難にしている理由の一つに、入居者の立退き問題が挙げられます。借地借家法では、契約の終了には、貸主の正当事由が必要ですが、これを認められる要件は厳しく、この判例解釈が解決を難しくしています。

数多くの代替空室賃貸物件がある今日では、客観的第三者の評価で、修繕より建替えが妥当である場合には、新たな理念、「公共の福祉」による明渡し認められてよいのではないかと考えます。

2. 海外の建替えモデル

欧米では、公共の福祉の理念から、住宅政策や都市計画による私有財産への公的介入する考え方を採用しています。(*2)

(1) フランスの集合住宅管理モデル

フランスでは区分所有住宅が適正に管理されずに、老朽化が進み、近隣社会への悪影響があるとみられる場合は、政府が「荒廃」と定義して、所有者の適正管理を公的に宣言し、公的介入による建物改善を行なうプログラムが政策としてあります。

(2) アメリカモデル

アメリカでは、事由を問わず、多数決議による区分所有関係の「解消」を認めており、80%の同意で解消可能となり、解消が採択されるとマンションは一括売却されます。

3. 建替えを円滑にするには

日本では、区分所有の解消には全員合意を必要とし、公共より個人財産権保護を優先しています。一人の反対で建替えや大修繕が認められないのではなく、共に暮らす80%くらいの賛成で問題解決が出来るよう、一部の私権を制限することが、都市政策、社会政策として必要でしょう。

個人間、民間の問題として閉じ込めずに都市政策として発想して、建替えや必要な大修繕、区分所有の解消を解決できる行政窓口が必要です。東京都では、災害時の建物倒壊を防いで主要道路を確保するため、この3月に「緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」が成立しました。

4. 人のつながりがマンション価値を上げる

表れも出さない、管理に無関心ではなく、地域住民の一人としてよいコミュニティづくりに参加することが、マンションの価値を保ち、その価値を向上することになります。今、人とのつながりがとれるように保育所、トレーニングルームなど各種共同施設を充実させて運営していく取組みが始まっています。

3月の震災と原発人災の痛みを経て、一人では生きられない、モノやカネよりも人の暮らしが第一であることに目覚めたのです。

*1「マンションストック '500万戸時代」(2005)東京カンテイ *2「東京マンション政策への提言」(2011)全日東京アカデミー運営委員会