

【 視 点 】

マンション建替えの困難さについて

阪神大震災により私の父所有の兵庫県芦屋市所在のマンションが全損認定され、現在は取り壊しが終了し、再建築の途上にあるが、そのための諸々のプロセスに私が代理として対応したことで、いわゆる中高層共同住宅（マンション）について、色々感じたことを述べてみたい。

当該のマンションは築25年、既存不適格（200%→365%）の90戸の建物であった。取り壊し費用は行政の費用で賄われることが決め手となって、全員一致で賛成され、直ちに取り壊された。

心配された既存不適格の問題も総合設計を使うことと、地元芦屋市の高度制限の緩和で従前の容積が確保され、次の問題の所有権者の抵当権抹消の件も多額、多重債務者も幸い皆無で、この件もクリアされ比較的スムーズに再建決議がなされた。

再建計画は兵庫県住宅供給公社を事業者として土地所有者との等価交換手法で構成されており、現在は近隣折衝中で、確認が取得出来次第着工できる状況にある。

一連のプロセスの中で感じたことは、次の通りである。大地震という異常な原因があったことで、建替えが可能となった。即ち、①大修繕では中古価値が激減すること ②既存不適格であるが、従前の容積が特例的にクリア出来ること ③取り壊し費用の全額公費負担（地中部分は除く）と総事業費の1/5程度の補助金があること ④住民の意思が地震によりひとつになったこと ⑤公庫、銀行の震災復興低利融資が利用できること ⑥県公社が事業者になってくれたこと、等々である。

平時では所有者の資金負担が殆どない容積未消化マンションの等価交換による建替以外では、再建築はほぼ絶望的であろう。私もマンションは少々コリゴリだという気がしている。

マンションの供給側の問題もある。一般的にマンションは事業主のデベロッパーの子会社の管理会社が管理を担当しているが、今回の建替えについては、管理会社は人材、経験、知識、技術等々の問題から、殆ど機能しなかったと聞いている。現状のヒエラルキー（事業主会社→販売会社→管理会社）の中では無理であろう。

又デベロッパーも今般の震災復興でマンション建替えのコーディネート業務、事業主業務を積極的にうけることで、業界全体のイメージを向上させる絶好のチャンスがあったと思う。数件の引受け事例しかないようである。

さらに平時では所有者・住民の価値観、資金状況が千差万別で中々意思を統一することは困難である。アメリカのコンドミニウムでは、新たに入居する人は既入居者による選定があるやに聞いているが、それも一理あるような気がする。

再建の決議が整ったとしても、所有者の中に巨大な債務を負っており、抵当権の抹消が出来なければ、県公社は事業を引き受けてくれず、建替えは不可能であったと思料する。

いずれにしても、老朽化マンションの建替えは21世紀には大きな社会問題になることは確実であろう。

(財)土地総合研究所 常務理事
飯塚 良太