

マンションストック時代のあらたな課題への挑戦

横浜市立大学 国際教養学部 教授 齊藤 広子

○ マンションストックの増加

区分所有型マンションの本格的な供給から 50 年以上がたち、すでにわが国では約 700 万戸のストックがある。うち、いわゆる旧耐震基準のマンションが 100 万戸以上もあり、その再生が大きな課題となっている。再生が必要なマンションは、築年数が経ったもので、「建物の古い」にプラスし、「人の古い」が深刻となっている。いわゆる「2つの古い」である。すでに、管理不全のマンションがリゾート地だけでなく、都市部でもみられるようになってきている。徹夜で並んでマンションを買った時代からみれば、誰がこんな日が来ることを予想できただろうか。マンションの行く末が不安になる。

○ マンション再生の困難さ

マンションの再生は簡単ではない。従来から再生には大きく 3 つのメニューがある。

1 つめは、マンションを取り壊して新たなマンションを建設する「建替え」である。建替えには区分所有者及び議決権の各 5 分 4 以上の多数の合意がいる。さらに、新たな費用の負担、仮住まいの場の確保、借家人の理解等、多くの課題がある。また、高度経済成長時代につくった大規模な団地。ここでは全体での合意が難しく、棟別建替えを検討したくても、敷地関係の整理など結局全員が合意するしか道はない。

2 つめは、マンションの「耐震補強」である。こちらは区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数の合意がいる。また、耐震補強により特別の影響を受ける住戸の所有者の承諾も必要となる。やはり、合意形成が困難である。実際に、耐震診断すらしていないマンションが多い。また、診断をしても費用がかかるため、補強工事をしていないマンションもある。工事実施が住みながらの場合には生活への影響も大きい。

3 つめは、「大規模な改修」である。どこまで大規模な改修をすれば社会的な陳腐化に対応できるのか。エレベーターのないマンションでエレベーターを設置するには、費用も掛かるが、その改修工事によって大きくメリットを受ける人（高層階）とそうでない人（低層階）が存在し、ランニングの費用負担も含め、合意形成はなかなか難しい。こちらも区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数の合意が必要で、改修工事が法律が想定している範囲を超えれば、全員合意が必要となる。

これらにプラスし、4 つめとして、「解消」が注目されている。建物を解体し、区分所有関係を解消し、管理組合を解散する。そして、土地を売却し、みんなで新たに再スタートである。現在のところ、耐震性が低いマンション以外は区分所有者全員の合意となる。結局、どの道も険しく厳しい。

○ 管理不全マンションの存在

築 30 年以上で、いままで一度も大規模修繕を実施したことがないマンションも存在する。2017

年度に私の研究室で横浜市内の築 30 年以上マンションを調査した結果、すでに管理不全のマンションが 4%、このままでは管理不全になるだろうマンションが 15%存在していた。一方で、良好な管理のマンションも存在する。まさに、マンション管理の 2 極化である。

○ 国・地方自治体の動向

こうした状態に国や地方自治体は何もしていないのか。国は 2000 年にマンション管理適正化法を整備し、がんばるマンションを応援する体制を整備した。でも、がんばれないマンションを応援できないし、関与もできない。

再生には、建替えの円滑化のために 2002 年に区分所有法の改正、マンション建替え円滑化法を整備した。また、耐震性が低いマンションのために、耐震改修工事の合意形成を建築物耐震改修促進法を改正し過半数決議に（2013 年）、解消の決議をマンション建替え円滑化法を改正し 5 分の 4 以上の多数決で実施できるように（2014 年）した。しかし、これらは再生しようと努力しているマンションにはありがたい話であるが、管理不全に陥ってしまった、あるいは陥ろうとしているマンションには関係ない。

そこで、管理不全にならないように、まずはどこにどんなマンションがあるのを自治体が把握できるように届け出する制度が始まっている。豊島区、板橋区、墨田区、そして台東区、八王子市等ではすでに実施しており、東京都としても 2020 年 4 月から開始する予定で、まずは 1983 年以前のマンションが対象となる。

○ 管理組合や管理会社の取組み

管理組合も独自に頑張っている。もちろん、建替え、耐震改修、エレベーター設置の改修工事などへの取組みもあるが、将来の建替えに備えて管理組合法人で隣接敷地等を購入する、管理組合の理事で株式会社を立ち上げ、住戸を購入し経営するなどである。

管理会社も日常的に管理組合をサポートするだけでなく、個々の居住者の生活支援、さらには空き住戸を買い取り、DIY 型賃貸借住戸として若い世代に貸し出すなどがある。若い世代が賃借して住んで気に入れば、空き住戸の購入につながる。まさに、人の高齢化対策である。

○ 新たなビジネスの登場と期待

空き家化が住んだマンションの空き住戸をまとめて買い取り、共用部分をきれいにし、販売・賃貸にするビジネスも生まれている。売れない・貸せない住戸の所有者は管理費や修繕積立金を滞納がちになる。そうになると、修繕もましてや改修などは行えない。他の区分所有者も修繕や改修しようという気持ちにはなりにくい。そこに、現れた会社が共用部分の見た目をきれいにし、みんなの気持ちを上向きにし、組合運営も正常化させている。新たなストックビジネスのモデルである。

さらに、今後は再生だけでなく、不動産の終い方ビジネスも必要である。

ストック時代には、フロー時代とは異なる取り組みや業態が必要である。ストック時代をいかに有意義に過ごすのか。まさに私たちに問われている課題である。