

世の中には「理不尽なもの」と思われることも多い。「理不尽」とは、「道理を尽くさない」、「道理に合わない」という意味である。

人類は、核燃料から原子力エネルギーを取り出す技術を見つけ出した。しかし、原子力全体を完全にコントロールする技術を開発した訳ではない。東北大震災における福島第一原子力発電所による原発事故は記憶に新しい。しかし、そもそも原子力発電から生じる使用済み核燃料という放射性廃棄物の処理方法はいまだに確立されていない。

北欧諸国は、環境問題に関心が高いという印象が強いが、実のところ、デンマークとノルウェーには原子力発電所はないものの、スウェーデンとフィンランドには原子力発電所がある。そして、フィンランドでは「オンカロ（洞窟の意味）」という使用済み核燃料の最終処分場が建設中である。オンカロ処分場は、地下 420m まで岩盤にトンネルを掘り下げて、高レベル放射性廃棄物を永久に埋めてしまえ、というものだ。

しかし、このような方法は地震国である日本では少々困難である。そして、日本では最終の処分地、最終処分方法が決まらない状況で、これからも原子力発電が進められようとしている。

要するに、原子力発電事業は経済効率を最優先して行なわれていて、実際は、最終処理にいたるまでの基礎研究がないままに、見切り発車したものだといえる。その意味で、原子力発電は極めて「理不尽なもの」だ。

一方、私たちの身近なマンションにも「理不尽なもの」があるのではないかな。

私の今までの研究では、建替えが実現したマンションで建替え後の住戸数の増加が平均 1.7 倍となっていた。つまり、増加した住戸を第三者に販売し、その余剰金で建替え費用の大半をまかなってきた。したがって、従前の区分所有者は、ほとんど自分の資金を使わずに建替えることができた。これは、第一に容積率に余裕があったこと。第二に、人口増に伴う旺盛なマンション需要があったからだといえる。

今後の人口減少は、おそらくマンション需要を急激に減少させていく。そもそも、一般のマンションは当初から容積率一杯に建てられることが多いため、建替え後の住戸数の増加は見込めない。したがって今後、建替える場合は、建替え費用の全てを区分所有者が負担する可能性が高くなる。

近年、建替えの合意形成を進めるため、建替え要件のハードルが下げられてきた。条件付きではあるが区分所有の解消制度も導入され、一般のマンションにおいてもその導入が取りざたされている。一方、建替えを必要とするマンションには、高齢者が多く住む。長い間住宅ローンを払い、定年後のつつましい年金生活を考えていた人たちが、マンション建替え計画に参画しなければ住戸の売り渡しを求められることにもなりかねない。

年齢を重ねて、長年住み慣れた住宅を失うことになる。これほど「理不尽なもの」はないではないか。マンションの建設・販売も経済優先、利益優先で行われてきたのではなからうか。

1 つの建物に共同で住むことから生まれる様々な問題を十分検討することなく、マンションが建設されてきたのではなからうか。要するに、マンションに関する基礎的な研究がなされてこなかったのではないかな。

居住者で協働して維持管理し、再生・建替えも可能とする基礎的研究がないまま、マンションは建設されてきたのではないかな。

確かに、将来を見通すことは難しく、時を経ることで初めてわかることも多いと思う。

今、我々にとって必要なことは、健全なマンションの一生を見据える研究ではないかな。

その意味において、集合住宅維持管理機構はマンションドクターとして、マンションの維持管理・再生・建替えも含む、「マンションの一生を支援する組織」となる可能性があるのでは、と密かに思っている。

(理事 辻壽一)

※次回のタイトルは、「の」から始まることばです。