

改修によるマンション再生にも政策を
—建替えばかりを考えないで—

現存するマンションで、建物や設備の不都合があるものを除去して、敷地をデベロップメントする制度が「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（建替え円滑化法）の改正で生まれ、その詳細な規定が検討されている。そこにはマンションの建替えを積極的に進めていこうという意図が感じられる。「建替え円滑化法」は2002年に生まれたのだが、2014年に改正がなされ、「マンションの敷地売却」という制度が生まれた。この制度は耐震性が不足しているものを対象にして5分の4の特別決議で、マンションを除去してその敷地を売却し、新しい活用を目指すというものであって、そこにマンションを再建する場合には容積率の緩和ができるというものである。

今回、この「敷地売却制度」に新しいものが付け加えられることになった。それは、耐震性不足のマンションに加えて、以下の4つのタイプのマンションについてもこの制度を適用するというものである。

その4タイプとは、第一に外壁の剥離及び落下による被害の生ずるおそれのあるマンションである。この場合どの程度の傷み具合でそれと判断するのか、判断が難しそう。建築士などがその判断をするのだという。第二は火災時に大きな被害が生じるおそれのあるマンションであって、建築基準法の防火・避難規定に不適合のものを指すようだ。第三は排水などの配管設備の劣化により著しく衛生上有害となるおそれのあるマンションとされていて、スラブ下配管方式のもので、排水管に2か所以上の漏水が生じていたものなどだという。そして第四は高齢者などの移動上又は施設の利用上の安全性の向上を図る必要があるマンションである。なる程これらの4つのタイプのマンションは居住建物として不都合なものといえるのだが、しかしこれらのタイプのマンションを除去認定し敷地売却を認める際の判断基準はかなり難しくなりそうだし、場合によっては改修で充分再生できるものまで敷地売却を認めて除去してしまいかねないのではないかと危惧される。これらは「要除去認定」基準と呼ばれているのだが、この基準の詳細については、この6月、7月頃に「要除去認定基準に関する検討会」で検討されるのだという。この「要除去認定」の基本的考え方は「生命・身体への危険性があるもの」また「住宅の基本的条件であ

る生活インフラの不充分」なマンションとしているのだが、それらが「簡単な修繕で改善することが困難」であることとされている。この「簡単な修繕で改善が困難」という方針は大変気になる。というのは「簡単な修繕」でないが修繕が可能なものも除去の対象になるわけで、この「簡単な修繕」の判定は重要だ。例えばスラブ下配管のマンションの改修をわれわれ機構で実施した例があるが、そのマンションを除去すべきだとはとても思えない。あるいはバリアフリーの基準が満たされないとされる4階建てのフラットマンションで、エレベーターを19棟にわたって後付した事例もある（注1）。簡単でない修繕を頑張って実施したマンションの事例は全国にいくつも見られる。

このような施策は建物を長く使っていこうとする考え方ではないようだ。除去するマンションを増やすことよりもっと改修を重視してマンションを長く使っていきように考えてほしい。全国のマンションの中には、様々な建物・設備の不都合を管理組合が専門家の協力のもと、見事に改修している事例が見られる。これらの改修作業は簡単ではなく、いろいろな障害や困難点を克服してきている。残念ながら克服できなかったケースもあるだろう。改修に取り組むマンションに対して障害を克服する行政的な施策を考えてもらいたいものだ。行政施策を建替えだけに熱心になるのではなく、改修についても、ぜひ同様にあるいはそれ以上に考えてもらい、マンションを長持ちして使い続けるような流れを支援して欲しい。「国のマンション政策や法制度も、壊さないマンションの未来の実現に向けて転換していく必要があるのではないだろうか」との指摘があるが（注2）その通りだと思う。

（注1）辻壽一「分譲マンションのエレベーター設置事例報告—千葉市稲毛ファミリーハイツ—」『マンション学』51号、2015. 4 96～100頁

（注2）田村誠邦「なぜ『壊さないマンションの未来』が大切なのか」住総研マンションの持続可能性を問う研究委員会編『壊さないマンションの未来を考える』プロGRESS 2019, 6 199頁

2021年8月14日 梶浦恒男

◇ 訃報 ◇

弊機構名誉理事の西岡芳樹が、8月12日永眠いたしました。多くの皆様より賜りましたご厚誼に、紙面からではございますが、深く感謝申し上げます。

マンション管理問題に関わる法律家の草分け的存在である西岡弁護士は、発足時から今日に至るまで集合住宅維持管理機構を支え、共に歩んでくださいました。「『マンショントラブル最前線』の長年にわたる筆者」とした方が、読者の皆さまにはお馴染みかと存じます。憲法問題をはじめ、多方面での活躍が今後も期待されていました。