

表層 深層

築年数の長いマンションの建て替えや修繕の円滑化に向け、法制審議会（法相の諮問機関）の部会が所有者の決議要件を緩和する案を打ち出した。老朽化と住人の高齢化という「二つの老い」を抱え、合意形成に難航する管理組合は期待を寄せる。専門家は「出口がない状態が改善される」とする一方、少数反対者の意見の切り捨てを防ぐ仕組みの必要性を指摘する。（1面関連）

老朽化・高齢化 打開へ期待

マンション建て替え要件緩和案

千葉市郊外に1968年に建てられた「花見川住宅」は40棟に約2600人が暮らし、世帯主の約半数は70歳以上だ。外壁の剝離や雨漏りがあり、2021年4月から外断熱工事など大規模修繕を進めている。

—— 今が良ければ…… ——

管理組合の大塚仁理事長（78）は当初建て替えを考えた。だが決議に必要な所有者総数の5分の4以上の賛成を得られないと思えず、総会に提案しなかった。修繕積立金の他に多額の金銭負担が生じ、多くの反対が見込まれたためだ。

過去には敷地につながる階段にエレベーターを設置する提案も否決された。「『死んだら財産を持って行けない』『今が良ければそれでいい』という高齢者が多い」と大塚理事長は頭を抱える。

大手管理会社の大和ライフネクストで調査を担うマンションみらい価値研究所の久保依子所長（58）は「現行法は少数意見に優しすぎる面がある。決議できなければなかなか先に進めず、バリアフリー化など生活スタイルの変化に対応できない」と話す。

—— 所在不明所有者 ——

高度成長期以降に増加したマンション

は、各地で続々と老朽化に直面している。国土交通省の調査では、21年末時点で築40年以上の物件は約116万戸。その5年後には約170万戸、10年後には約249万戸となり、20年後の41年末には3倍強の約425万戸に増えると推計する。

事態を複雑にするのは高齢化に伴う「所在不明の所有者」の増加。死亡した住人の部屋を相続した親族と連絡が取れないなど、建て替えの賛否が問えないケースが相次ぐ。国交省の抽出調査では、築40年以上のマンションのうち、こうした部屋のある物件は13・7



1968年に建てられ、大規模修繕した「花見川住宅」と管理組合の大塚仁理事長＝7日、千葉市

少数意見切り捨てぬ策も

％に上る。「これから深刻な社会問題になる」（東京都内の不動産業者）との危機感を法務省も共有し、法相が昨年9月、制度の見直しを法制審に諮問した。

—— 住宅弱者へ配慮 ——

一方、少数反対者の保護も重要な視点だ。法制審部会では「生活実態にも目を向け、身寄りのない高齢者やひとり親家庭、障害者ら『住宅弱者』への配慮は欠かせない」との意見も出た。

「ここで死なせてくれ」。日本マンション管理士会連合会の瀬下義浩会長（61）は10年ほど前、都内にあった当時築約50年のマンションで、取り壊しに反対する複数の高齢所有者を目の当たりにした。いずれも1人暮らし。収入は年金のみで持ち出しは難しかった。

瀬下さんは「要件の緩和だけでは不十分」と指摘。決議しても反対者がいる限りはトラブルの元になるという。納得してもらうためには金銭的な補償のほか、自治体と協力して公共住宅の空き部屋を提供する仕組み作りなど、踏み込んだ対応が必要だと強調する。

千葉市の「花見川住宅」は大規模修繕で不動産価値が上がり、最近では子育て世帯も少しずつ増えている。「要件緩和は次の世代にとってはいいこと」と大塚理事長は言う。法務省幹部は「見直しが望ましいと言えるかは立場によって異なる。広く国民の意見を聞き、慎重に検討を進める必要がある」と語った。