

連続セミナー第11回「都市型集合住宅の更新を考える」開催 96.1.20

コーディネーター 村田 真(日経アーキテクチュア)

■サブタイトルは「分譲マンションストックの建て替えを巡って」。国内で280万戸に達する分譲マンションストックの更新は、近い将来、日本の都市計画、住宅・土地政策が直面する大きな問題になるとかねがね指摘されてきたが、阪神大震災によって既に現実の問題となり、机上で推測されてきた以上の数々の課題が明らかになってきた。

■神戸で被災マンションの再建に取り組む戎正晴弁護士は、法律家の目から見ても区分所有法には不明な点が際限なくあることを指摘した。全部滅失を法が想定していなかったことを始め、損傷、小規模滅失、大規模滅失という法律用語と建築側の一部損壊、半壊、全壊判定の関係、老朽化の認定や補修費用の過分性の証明、時価の算定、事業の組み立て、再建団体の性格、団地内建て替えの決議解釈など不明な点だらけであり、「都市計画との関係が全く整理されていない同法が被災地の混乱をさらに大きくしている」と述べ、共有を前提にした区分所有法には所有権絶対の下の民法大系の限界がある、と主張した。同時に、被災者から見た都市計画は「何もしないで、待て、だめ、ばかり」とも批判。借家権、抵当権、専用使用権が再建の阻害要因になっていることや基本的に全員一致でなければ動かないことを挙げ、公費解体申請や優良建築物等整備事業の補助特例の打ち切り、買い取り請求の解禁などで被災地が時間との戦いに追い込まれている実情を明らかにした。

■長谷工総合研究所の山本理氏は、「デベロッパー、マスコミ、生活者個人とも、分譲マンションについてボタンの掛け違いがある」と指摘。建物が減価することが市場に反映されていない問題をまず挙げた。また、既存不適格解消のために容積率のマイナス分だけ地価が減じる敷地減価の仕組みを建物減価とともに評価手法に組み込む必要性を説いた。さらに、分譲マンションの更新は生活の再建と資産価値の維持という両面の課題を抱えており、生活の継承と事業投資の二者択一のなかでは個々の生活再建をまず優先して考え、組合解散も含めて必ずしも現状復帰にこだわらない方法を考えるべき、と問題提起した。

■東洋大学の内田雄造教授は、スラム改善が目的である住宅地区改良法の拡大適用を提案。また、現況の任意事業の限界を突破するために行政が事業に参加し、税制上の優遇措置が加わる法定事業並みの強制力を事業主体にもたせるようなマンション再開発法(事業法)が必要と指摘した。将来的には定期借地権の利用などで所有権と利用権の分離

を進める方向で更新自体を考えるべき、とも付け加えた。住宅・都市整備公団の大西誠専門役は、地上権設定による建物建設方式と官民の事業代行者による土地建物購入(再分譲)方式にバブル後の更新の可能性があるとは指摘、定借を想定した底地譲渡方式は地代収入が借入金利を下回り巨額の補助が必要となるため困難なことも試算で明らかにした。また、個人施行の市街地再開発事業の延長線上で公的補助を入れて更新を図る方式を提起した。

■集合住宅デザインハウスの野村徹也氏は、事業化以前の合意形成の問題を解決するためにはコンサルタントのような専門家ではなく中立・非営利のカウンセラーが必要であると主張。更新を現実のものとするためには「多数参加での合意形成」をしなければならず、そのためには住民自身がカウンセラー役のNPOの指導で学習する必要がある、と説いた。また、分譲マンションは個人資産であることが大前提であり、公的支援や法定事業化よりも権利者の共同事業方式でいくべき、と公の介入に懐疑的な姿勢を見せた。

■都市型集合住宅の主要形態である分譲マンションは、その権利や居住形態は時を経るにつれて加速度的に複雑化し、「居住者=資力のある中間所得層=区分所有者」という単純な図式を前提にした更新モデルは通用しなくなる。また右肩上がりの地価が前提にならなくなった状況では、これまでの保留床売却資金で建設資金をまかなう等価交換方式は一般モデルとして通用しない。全体を通して、こうした前提に立つ必要が再確認された。また、事業法や公的補助の必要性については多くの言及があったが、これを他に優先して行うための確たる論理を都市計画側ではまだ準備できていない印象を受けた。さらに、今回のような議論を専門家の範囲にとどめてよいのかという点についても、さらに議論を深める必要があることを再認識させられた。

