

耐震性などが足りない老朽マンションの建て替えが進まない。政府は法改正で建て替えを後押ししているが、費用負担の大きさや仮住まい暮らしを嫌がる高齢者も多く、住人の合意は簡単にはいかない。住人同士のコミュニケーションを密にして、日頃からマンションの将来像を話し合うことで計画実現に結びつけた管理組合の例を追った。

神戸市灘区のJR六甲道駅から歩いて約4分の宮前グリーンハイツは、5月から解体工事が始まった。5階建て築34年のマンションはエレベーターがなく、設備の老朽化や空き室が目立ってきたことから建て替えを決めた。2年後に14階建ての高層マンションに生まれ変わる。

容積率に余裕があったため、建て替え後の床面積は約8割増え戸数は36から69になる。増えた部屋の売却益を建設資金にあてる。管理組合の元理事長、三浦祥一さん(71)は子どもが独立し夫婦2人。以前よりやや狭い部屋に移るが、建て替えの出費約800万円と仮住まい中の家

マンション建て替え進まない…

責任担で、資産価値が高い新築物件を取得できる。それでも当初は「2年の仮住まいはしんどい」「うち内装を新しくしたばかり」と高齢者を中心に約5分の1の住人が反対した。ただ日ごろから足の不自由な高齢者のごみ出しを住人が当番制で手伝い、植栽の手入れや公園の掃除を一緒にしていた。

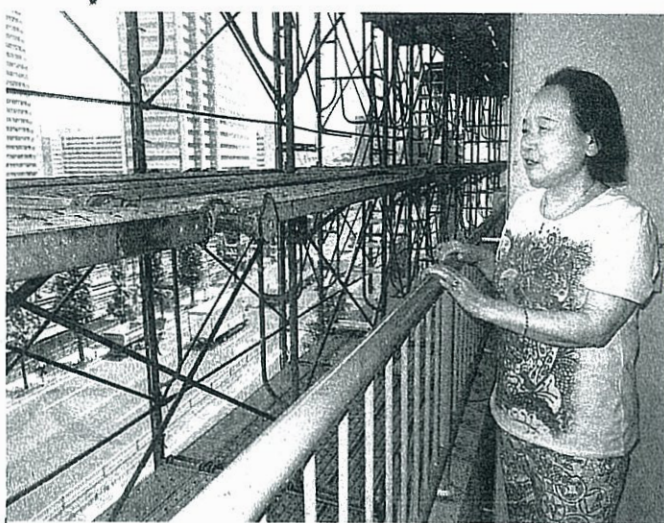
建て替えを組合と進めた大和ハウス工業再開発・建

替推進グループの西本誠グループ長は「住人間の信頼関係ができていたことが合意の大きな力になった」と話す。

新築で価値が上がるのと、高齢者に住みやすい施設になることなど、丁寧な説明を繰り返し最後は全員が賛成でまとまった。三浦さんは「新しいマンションでも住人が交流する文化を残したい」という。

国土交通省によると全国

近所づきあいの一歩から



部屋からの眺望は悪くなくても耐震改修を受け入れた林さん(東京都港区)

のマンション戸数(2014年)は約613万戸。1981年までの旧耐震基準のマンション約106万戸のうち、建て替えられたのは2万戸に満たない。高さや日当たりの規制などがあり、好条件で建て替えられる例は少ない。

大震災が決め手

東京都新宿区のあるマンションは建て替え議論の途中で起きた東日本大震災の経験が合意の決め手となった。地震でエレベーターが2日間停止。高齢者に代わって若い住人が交代で買い

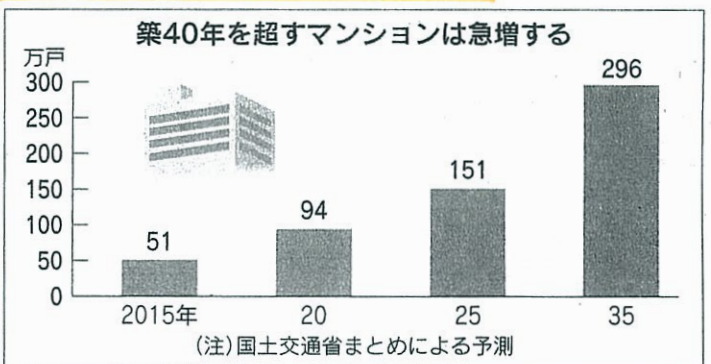
たのが築45年の07年。建物は「既存不適格」になっていた。建築当時は適法だったが、制度改正で法律や規則に合わなくなっている状態。既存不適格を建て替えれば従来より床面積は減る。このマンションは約1割減で費用負担は1戸あたり平均2千万円と軽くな

情報を徹底公開

管理組合は建設各社が出した工事見積り比較表を細かく住人に公開した。専門のマンション管理士が総会や会議に参加し、他の改修案はないか、過大な費用がかかっていないか逐一

これまで20棟以上のマンション再生にかかわる旭化成不動産レジデンス・マンション建替え研究所(東京・新宿)の大木祐悟主任研究員は「耐震不足や老朽化を放置すれば命に関わるだけでなく、大切な財産の価値を減らすことになる。面倒だからと総会を委任状で済ませず、自身で状況を把握する。組合は年に1度くらいは、住んでいない区分所有者と連絡を取ってほしい」と助言する。

(高田哲生)



建て替えの選択肢広がる

2014年12月施行の改正マンション建て替え円滑化法では、耐震性が足りなければ全住民(区分所有者)の5分の4の同意で敷地の売却ができるようになった。また、周辺環境にプラスになれば容積率を上乗せできるようになった。

現時点では改正法を使って建て替えを進める事例は表面化していない。当初期待されたほど容積率の緩和を受けられる例が多くないこと、足元の建築費用の高騰が建て替えの逆風になっているもようだ。

ただ再生手段の選択肢が広がったことを評価する声は多い。もともと建て替えには短くても数年を要することが多い。国土交通省は「制度そのものや、弁護士・建築士に無料で相談できる『住まいるダイヤル』といった窓口を積極的に知らせていく(マンション政策室)としている。

物を担当した。モノが散乱した室内はお互い進んで片付けや掃除を手伝った。

このマンションの耐震性が著しく不足するとわかつた。

の顔がよく見えるようになり、多くの人が本気で考えをきっかけになった。

港区のハイホーム高輪は東京都が義務付けた緊急輸送道路沿いの建物の耐震診断で、6階と7階の耐震不足がわかった。隣接ビルとびったり接していて、建て替えは難しい。建設会社の改修提案は6階と7階に斜めに補強用フレームを通すというものだった。

チェックした。「補助金や積立金の活用で負担を抑えられるという助言もあり、住人の支持を得た」(管理組合)

耐震不足とわかれれば売ったり貸したりするのが難しくなる。このため診断を受けることすら合意できないマンションもある。ただ首都直下型地震は30年以内に70%の確率で起きるとの予測がある。