

経済 マンション老朽化何？

マンションの老朽化建て替え問題は、小泉内閣が都市再生プロジェクトに位置づけたこともあり、今国会では「マンシ

ョンの建て替えの円滑化等に関する法律案」が全会一致で成立しました。

法務省の法制審議会の部会で「建物区分所有法改正要綱」の検討が進むなど、政府によるさまざまな取り組みも急ピッチで行われています。

建て替えをめぐるさまざまな問題点があります。

第一の問題は、老朽化の基準です。マンションの老朽建て替え決議をする際の基準として、法務

ず、あたかもそれが建て替え時期だとされ、ディベロッパーなどによる建て替え誘導に利用されることが危ぶまれています。

マンションの老朽化建て替えは必要なことで、その要件を三十年や四十年とするのは疑問です。既存のマンションについて個別に事情があるにしても、諸外国では、六十年、七十年は普通であり、三十年、四十年で老朽化建て替えを実施しなければならぬ状況にはありません。

きちんとした管理と修繕を通じて、建物の長寿命をはかるべきです。こ

人などの権利関係を立て替えた後のマンションに引き継ぐ手続きもはんだ雑です。こうした建て替えをめぐる諸問題に対応するためにマンションの建て替え円滑化法は制定されました。

第二は建て替えの支援措置の問題です。マンションの老朽化による建て替えは、現行の区分所有法で定められ、五分の四の特別多数議決で、建て替えを決めた場合の支援措置として、建て替え円滑化法はマンション建て替え組合制度の新設や、権利変換手法による権利関係の承継の円滑化を盛り込んでいます。

日本共産党は、こうした支援策がマンションの老朽化建て替えを実施するうえで、区分所有者の過大な負担を減らす有効な内容を含んでいることから賛成しました。

同時に、委員会審議では、ディベロッパー等の参加を認める参加組合員制度などの問題点をたどりました。建て替えの実施にしても、参加組合員制度を認めるのかどうかにしても、区分所有者と管理組合の判断が第一であり、この意味で、いま必要なことは、管理組合が主体性をもって管理に当たれるように、行政の支援の拡充やマンション管理適正化法の適切な見直しです。

田上 和儀（たがみ・かずのり 日本共産党国会議員団事務局員）

マンション建替え円滑化法

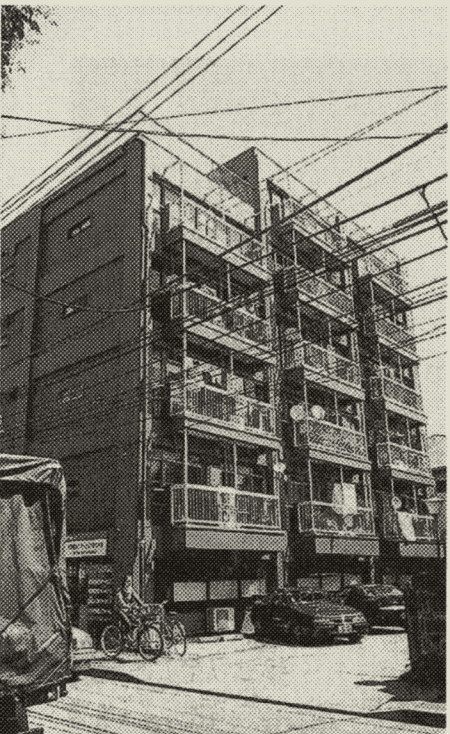
所有者の負担軽く

省の法制審議会区分所有法部会は、建築後三十年もしくは四十年とする案を示しました。マンション所有者などの中で大きな議論になっていま

す。この年限を経過して、初めて建て替え決議が可能となるにもかかわらず

うした年限設定は国自身が研究、推進している建物の長寿化の方向にも逆行することになります。

老朽化建て替えの際、管理組合は法的にはマンションの取り壊しと同時に消滅し、以後、建て替えの主体は不明確になります。また所有者や賃借



マンション老朽化はこれから深刻な問題に。写真は1950年代末に建てられたマンション＝都内で