

老朽マンションの建て替えと PPP・ADR の活用

地域の防災に関連する大きな課題として、建物の耐震性・建て替え問題がある。とくに、都市部においては、オフィスビル等の更新は相対的に進むものの、1970年代以前に建設された築40年以上経過した分譲マンションを中心として耐震性強化や建て替えの工事に対するハードルが高く進んでいない。このため、築年数が古い分譲マンションを中心に、現状耐震改修の実施済み件数は少なく、建て替え検討状況も低調である。こうした老朽化マンション等は、耐震改修工事や建て替え工事が行われないうまま今後更に増え続けることが避けられず、そのことは地域全体の防災機能の劣化を生み出すことになる。分譲マンションは個人の私的財産であり、かつ共有財産の性格を有することから法的な面でも困難性が高まる。私的財産権をどこまで公共の福祉で制約できるかという本質的問題が横たわる。

耐震工事や建て替えが進まない現実的な原因として、耐震に対する関心がマダラ模様であり、高齢層については、慣れ親しんだ現在の住居で余生を過ごしたいなどの意向が強いことから、建て替え等に関心が低い傾向となる場合が多いこと、建て替えへの合意形成を図る前提として、年代を超えて資金面の問題が大きいほか、高齢者の所有住宅については相続等により権利関係と負担関係が輻輳しやすいこと、仮に資金面も含め合意ができて、建て替え工事期間中の仮住まいの選択について高齢者を中心に自ら確保することが困難な場合が増えているほか、若年層においても仮住まいに関するニーズの多様化が進み同様の問題が生じやすいこと、そして引越や各種手続きなど負担が多いこと、最も大きな課題として建築年の古い分譲マンションでは建設当時の容積率がその後の都市計画の変更により低下しているため、現行の容積率では従来の住まいの床面積の確保が困難となり間取りにも制約を受けやすいこと、などの点を挙げることができる。

以上の点から政策的対応として、耐震等についての関心を高めるための普及啓発活動を積極的に展開することのほか、公営住宅の仮住まい活用の積極化を図り、空室情報の提供や不燃化促進住宅の紹介などの支援サービスを行政そして民間企業が連携して展開し建替え期間中の仮住まいの確保を図ること、高齢者の引越サポートや各種手続きの簡素化などサポート体制を構築すること、旧耐震の建築物で法的制限により建替えが困難な場合、さらには容積率についての特別措置の検討を図ること、などの対処が必要となる。

それに加え、相続等で権利関係が輻輳する現状において、不在者代理制度の活用や合意形成としてのADRの活用などが挙げられる。ADRとは、地域で生じる利害関係者間の民事紛争に関してNPOや法律専門家等第三者を活用し裁判外で解決する「裁判外紛争処理」(ADR=Alternative Dispute Resolution)制度で法的(「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」・ADR法)に導入されている。ADRの具体的な形態としては、弁護士等法律専門家が関与する形態、NPOや専門家集団による独立形態などがある。このADRは、地域のPPP、パートナーシップの重要な応用形態とも言える。ADRは、第1に当事者間の関係が希薄であるため司法制度の活用による解決が困難となりやすいこと、第2に日常的な法制度による救済には画一性・限定性が強く地域の個別事情に合わせた対応は困難な面が多いこと、第3に活用できる司法資源に限界があり裁判所による紛争処理に質的・量的な限界があることのほか、第4に利害関係者側の価値観の多様化が進み画一的・伝統的な紛争解決手段自体が十分に機能しないことが挙げられる。ADRは、司法資源の節約と効率化、裁判制度による救済の限界を超えた解決といった司法制度面の限界だけでなく、公共空間を巡る課題に対して地域のコミュニティが一体となって問題解決に当たり、地域の共助力、相互信頼の力を高める要因にもなる。老朽化マンション建て替え議論でもADRの応用がひとつの選択肢となる。