

平成27年5月19日

## 要 望 書

さいたま市長 清水 勇 人 殿

NPO法人さいたま市マンション管理士会

会 長 高 頭 義 浩

日々の管理から老朽化に伴う修繕や建替えまで、マンション管理にまつわる問題は年々多様化し、マンション管理組合が果たす役割の重要性が増しています。

次の事項を要望致しますので、市民の安全と住みやすい街づくりのためにも速やかな対応を要望申し上げます。

### 《今後のマンションにおける課題》

#### 1 空き家急増、スラム化マンションの問題

##### 一 空き家問題

人が年老いていくのと同じように、マンションもいつか老います。少子高齢化は、今や人も住まいも一緒に年をとる「ダブル高齢化」問題に直面しています。

空き家の増加に歯止めがかかりません。総務省の調査（平成25年）によれば、約820万戸と過去最高を記録しています。総住宅6063万戸の13.5%を占め、7、8軒に一軒と言った割合です。空き家の増大は景観が悪化するだけでなく、倒壊の危険や犯罪を誘発します。荒涼とした街並みが広がれば住民の流出は加速し、地域社会の崩壊にもつながります。空き家は2つに大別され、1つは賃貸・売却用に建てたが需要を見誤り入居者が見つかるまでの一時的（別荘なども含む。）な問題のない空き家と、もう一つは単身高齢者が施設に入ったり、死亡したりして管理が行き届かなくなった等の放置された空き家（分類困難を含む。）は318万戸を数えます。

空き家と聞くと朽ち果てた一軒家だけではなく、マンションも少なくありません。総務省の前回調査（平成20年）空き家総数を分析したところ757万戸のうち、6割に当たる462万戸がマンションなどの共

同住宅です。大半が賃貸ですが、放置された空き家も72万戸近くに上ります。

マンションの場合、空き家が増えると管理組合が維持できなくなり管理体制が悪化すれば借り手も減ります。所有者が遠方にいる投資型などは管理がおろそかにされがちで、未入居の増加に拍車をかけているとの指摘もあります。賃貸も含め一棟の半分が入居していないマンションも珍しくなくなっています。こうして、物件価値も低下し、スラム化の道を歩み始めます。

マンションの解体は戸建て以上に大変です。建物が頑丈で費用がかさむだけでなく、所有者の利害が複雑に絡みます。今後、スラム化した老朽マンションが増大すれば新たな社会問題として国民に重くのしかかることになるかと予想できます。私的財産である住宅は本来、所有者が責任をもって管理すべきものですが、ことマンションに関しては公共的財産としての色合いが強く、地域の安全・安心にかかわるため、条例を定めて独自の対策を勧めなければいけません。また、すでに対策を進めている自治体は少なくありません。移住希望者に情報提供する「空き家バンク」の取り組みも広がっています。解体して更地にすると固定資産税の優遇措置が受けられなくなると言った税制面での課題の解消や、持ち主を探すために市町村が税情報を活用した立入り調査できる仕組みの導入に向けた動きも出ています。

目の前の課題への対応も重要ですが、空き家問題の根本解決には「なぜ増えたのか」と言う理由に立ち返ってみる必要があります。最大の要因は住宅の供給過剰だと考えます。昭和43年の同調査以降、住宅総数は総世帯数を上回っています。平成25年も818万戸の超過です。これでは住まなくなったからと言っても、立地や使い勝手が良くなければ簡単に売却や賃貸とはいけません。しかも少子化で相続する子供が減り、相続人が居ても若者世代が都会に出たまま帰らず地方の家には価値を見いだせないというケースも多いです。少子化の進行に伴い、更に空き家が増えると予想されます。

ところが、空き家解消に逆行するような動きも続いています。国土交通省によれば、昨年度の新築住宅着工戸数は4年連続増の約99万戸（前年比10.6%増）です。過去の推移を見ても、着工戸数の減少は見当たりません。背景には日本人の「新築志向」の強さがあります。政府も住宅ローン控除など新築住宅の開発を促す政策を推進してきました。住宅取得が進めば、家電製品や家具など需要が伸びるとの計算があります。持ち家率が6割を超えた現状において、新築住宅の推進政策はその歴史的役割を終えています。

解体ばかりではなく、「社会の資源」として再活用する視点が求められます。移住者向けや公共住宅へのリフォームを後押しし、過度な「新築志向」を改めさせる政策を推進しなければ、市民は大きな荷物を背負うこととなります。

## 二 スラム化マンション問題

政府の経済政策や五輪招致の成功でマンションが次々に建設されていますが、その一方では、経年劣化の激しいマンションも増加し、中には深刻なトラブルを抱える物件も少なくありません。住民の高齢化、共用部分にはゴミが溢れ……「負のスパイラル」にはまりスラム化するマンションが激増しています。

最近では100年住めるようなマンションもありますが、従来のマンションの寿命は50年とされています。しかし、日本で集合住宅区分所有の制度が始まって60年が経ちましたが、きれいにマンションを終わらせた例はほとんどありません。日本ではこれまで住宅を供給することばかりで、いざ老朽化した後の処理方法はほとんど考えてこられなかったのです。高度成長期ぐらいまでは住宅不足だったので当時の住宅公団（現都市再生機構）がニュータウンと呼ばれる大規模な団地を数多く建設しましたが、この住宅が今、寿命を迎えています。マンションの寿命が50年と言う意味では、直近10年で最初期のマンションが終わりの時期にきているのです。マンションを造るばかりで、出口戦略を考えてこなかったツケが回っている格好です。少子高齢化や経済成長の鈍化といった社会構造の変化に対応しきれなかったことが主な原因ですが、マンション居住者の意識にも問題があります。区分所有と言うのは本来、自主管理、自己責任が問われるものですが、どういうわけか日本人はマンションを購入した時点で完結してしまい、マンション内のコミュニティ形成が怠ったり、管理組合活動に無関心だったりします。本当はマンションを購入してからが“始まり”です。

住民らが管理組合に消極的なのは、管理会社の存在が大きいです。管理会社と言うのは、マンションのデベロッパーや建設会社の関連会社であることが多いのですが、管理会社は儲けにならない仕事はしたがいし、基本的に管理員を派遣するだけというスタンスが多いです。管理組合も管理会社に頼りっきりで、組合の存在が有名無実化している例も見かけます。そうなってくると組合の活動が鈍化し、管理費などの納付が滞りがちになったり、修繕の合意形成が出来なくなるなどの弊害が生じてきます。管理会社は1年契約の所が多いので、このような物件から手を引きたがります。そしてスラム化に至るわけです。今後10年くらいはバブル期に建設されたマンションに同じことが起きる可能性があり、また、今次々に建設されている供給過剰なマンション（タワーマンションを含む。）も、将来的には危ないと考えます。

## 2 今後予想される大地震等対応問題

### 一 老朽マンションの課題

マンションは私有財産だから、「何をしようが私の勝手」と考えがちで

すが、もし大地震が来て建物が倒れたら、「勝手」では済まされません。また、避難場所の問題もあります。マンション住まいの方々が一斉に避難したら大パニックになります。その方々が避難せず、自分のマンションで待機できることが望ましい。さらに共用部分を開放して、周辺住民の一時避難所に提供できたら、そのマンションは個人だけでなく地域の財産になり資産価値も増します。東日本大震災後、防災・地震対策及び老朽建替えの問題が大きくなってきました。水道が止まった後もマンションは受水槽の水を活用したり、高齢者の方を建物内に居る方々で誘導した例も数多くありました。日中は勤めの関係上人は少なくなりますが、管理組合の活動を通じて日ごろから人と人とのつながりがあること、共用部分（共用施設）がある事、管理体制が整っていることは、マンションの大きな強みです。日本の管理は世界にも優れたほうです。管理組合の総会議事録や理事会の議事録等の保存や長期修繕計画に基づききちんと積立てをしています。しかし、老朽マンションには様々な問題があります。初期の頃のマンションは、修繕積立金の設定が低すぎましたし、「旧々耐震設計」「旧耐震設計」であり、そのうえ凶面がほとんど残っていません。さらに大規模修繕がきちんと行われていても、それが評価されていない現実があります。古い建物を生かすには、管理の質がきちんと市場で評価されるようにしていかなければなりません。（国土交通省主導で「マンションみらいネット」という制度がありますが、ほとんど利用されていません。）

## 二の1 マンションの建替え

首都直下地震や南海トラフ地震など、巨大地震に対する備えが急務とされる中、「改正マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」が平成26年8月20日公布、平成26年12月24日施行されました。

① 今回の改正で、一定の敷地を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについては容積率の緩和され、戸数を増やすことができるため、増えた部分を売却することで、建替えのコスト負担を減らすことができます。

② また、建替えずにマンション及び敷地の一括売却を選択した場合、これまでは区分所有者全員の合意が必要でしたが、改正法では5分の4以上の合意で可能としました。

なお、改正法の対象となるのは、耐震性不足の認定を受けたマンションに限られています。

## 二の2 小規模マンション等

改正法によってもなお、建替えが進まない物件が数多く残る可能性があるのが、旧耐震マンションの総戸数30戸以下の小規模マンションです。戸数が少ないと、数軒が反対するだけで、売却や建替えに必

要な賛成票が得られなくなります。また、土地面積が狭いため、デベロッパーにとってもうまみが少なく、売却条件も控えめになります。さらに地域環境への配慮から建物の高さ制限などが低く抑えられています。旧耐震基準で建てられている物件で、既存不適格となっているものの存在します。このような建物では、たとえ容積率が緩和されたとしても、上に伸ばすどころか、現状より高さを抑えなければなりません。法改正によるメリットを受けにくいものです。

以上のように、マンションの問題は次々と時代の変化に応じきれていない現状に対し、次の要望をいたします。

- I 『さいたま市マンション管理組合連合会（仮称）』の設立  
「市川市マンション管理組合連絡協議会」が先例
- II マンション管理組合を自治会と同様の取扱い  
「千葉市」が先例
- III マンション政策に関する専門部署の早期の設置  
「東京都 各市区」「横浜市」等が先例

を要望致しますので、よろしくお取り計らい願います。