

40期

～行政と市民生活講座～

第三回テーマ

- ◆ マンションに快適に住もうには？
進行するマンションでの「2つの老い」
- ◆ 2020年にマンションが崩壊する？
あなたのマンションは大丈夫？
- ◆ 国交省指針「マンション管理適正化指針」

講師 マンション管理士 綾 好文氏

報告 加藤久美子

実施日 平成29年9月8日(金)

場 所 みずほ台コミュニ
ティーセンター

時 間 午前10時～12時

参加者 17名

講師より、自己紹介で埼玉県マンション管理士協会に所属。分譲マンションアドバイザー、診断士。
参考図書紹介。



1, 分譲マンションについての客観的な現状

- ① 築後 30 年、40 年の分譲マンション数は、景気浮揚策のもとに建築基準法を緩和し粗製乱造、旧耐震基準で 10 年後には全国で 235 万戸に登る見込み。
- ② リゾートマンション崩壊の現実。一般的な居住マンションでも崩壊が始まるのでは。
- ③ マンションに管理組合がないところが全国で 671 棟ある。
老朽化しても修繕が困難、管理費も徴収していないので荒れるに任せており、治安、防災面がある。
- ④ 深刻な空き家問題・・・埼玉県で空き住戸は 24,000 戸、総務省の統計で埼玉県の空き家数の推移は首都圏で最大。
- ⑤ マンションの老い・・・スラム化のスパイラルをソフト、ハード両面から解説。
- ⑥ 建物と区分所有者の老いへの対応。相続人を特定させず滞納が不良債権化する。
- ⑦ マンションの質をどう高めるかに尽きる。一人ひとりの意識を高め、合意形成を図る。

2, マンションの管理の適正化に関する指針について

(国交省の資料あり)

- ① マンションの管理の適正化の基本的方向・・・マンションのあり方、ビジョンを徹底的に話し合い、管理組合規則に反映させる。
- ② 区分所有者が稜威すべき基本的事項等・・・コミュニケーションの大切さ、コミュニケーション術を学ぼう、合意形成のための話し合い、勝ち取り方

世相を反映し広がる差異・・・2つの老いと共に、認知症、徘徊の増加、閉じこもり、社会的な困難からの滞納、孤独死を早期に発見、共同体の福祉的な役割を持つ

- ③ マンション管理士制度の普及と活用・・・建物の老朽化で保険料の高騰化、管理費修繕費の滞納問題が発生、専門的な管理が求められてくる。

日頃より、管理組合、区分所有者が専門家であるマンション管理士と相談できる場、学習会など設ける環境が大切である。

- 3, 6月議会で空き家条例が可決されたが、空き家戸数にマンションの空き室が含まれていない。防災対策で管理組合は町会に含まれ、要援護者登録など課題がある。

その後、質疑応答、具体的な内容に受講者は納得、満足された様子だった。





行政と市民生活講座

快適なマンション生活を
送るために

第3回 マンションに快適に住もうには？

- マンションに進行する「2つの老い」とは？
- 「2020年にマンションが崩壊」(文春文庫)する？
といった本も出版されているが、あなたのマンションは？
- 国交省指針「マンション管理適正化指針」(大丈夫)について

マンション 居住者のための
集合住宅・団地 必須講座

講師 マンション
管理士 綾 好文氏

使用後は次の方のために、きれいに片付けましょう



マンションに快適に住まうには？

2020年マンション崩壊？
進行する「2つの老い」
あなたのマンションは大丈夫？
国交省・管理適正化指針を学ぶ

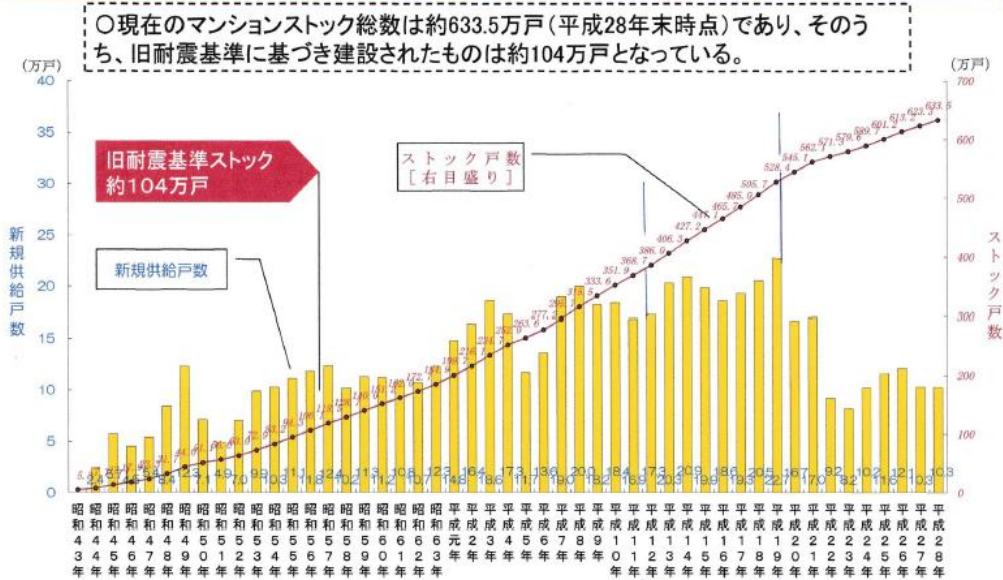
2017年9月8日 市民大学「行政と市民生活」③

マンション管理士 綾 好文

講師、綾 好文の自己紹介です

- 1943年1月2日生まれ四国香川県出身
- 船舶無線通信士として三井船舶海上勤務、その後銚子無線局に勤務
- 通信教育で中央大学法学部法律学科を卒業
- 富士見市議として6期24年
与野党議員を経験、建設常任委員長、議運委員長など
市土地開発公社・学校建設公社理事就任、不動産関係を学ぶ
- H17年マンション管理士国家試験に合格、登録開業、
埼玉西部ブロック長として各行政区相談窓口でマンション管理相談、
平成20年から富士見市マンション相談員を担当。
- 埼玉県内一つのマンション管理士会にむけ統合再編委員、
西部ブロック長、法務委員長歴任、現在企画室長、副理事長
- 埼玉県分譲マンションアドバイザー、日管連マンション診断士登録
- 市内でマンション管理組合の皆さんと富士見市交流会を組織、
これまで14回の学習・意見交流会を開催。
- 趣味: Motor.paraglider

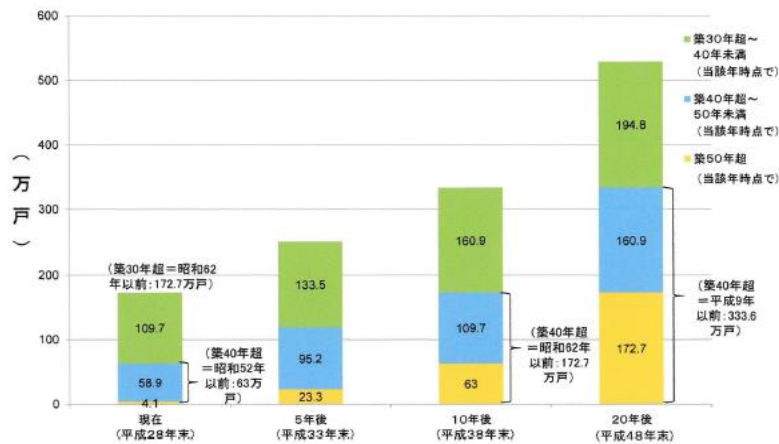
分譲マンションストック戸数



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
4. マンションの居住人口は、平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.38を基に算出すると約1,506万人となる。

築後30、40、50年超の分譲マンション数

築後30、40、50年超の分譲マンション数



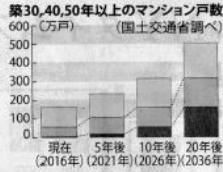
リゾートマンション崩壊の現実

- バブル時代の憧れのリゾートマンションが
越後湯沢町に50棟15000戸ありますが、
- 苗場スキー場近くの築25年Mが10万円
- 値段は無い？ つけないと売り出せないから
- 売れない、使わない、住まない、管理費払わない？
- 管理費、修繕積立金不足、修繕・管理不全に
- 不逞の輩が入る？それだけで逃げ出すことに
- 価格200～300万でマンション乗っ取り事件
- 温泉地でのリゾートマンションの共通した流れ

マンション「管理組合なし」671棟

老朽化修繕困難

老朽化が進む一方で管理がままならないマンションが増えている。毎日新聞が都道府県と人口20万人以上の市区を計178自治体にアンケートしたところ、過去5年間で49自治体で分譲マンションの実態を独自に調査し、所有者でつくる管理組合がないマンションが少なくとも671棟に上ることが分かった。老朽化の目安の一つとなる築30年以上のマンションは今後10年で倍増すると見込まれ、回答した自治体の約8割が「管理不全マンション」の急増で治安や防災上の懸念を抱いている実態が浮かんだ。（本紙面に関連記事）



管理不全マンションの増加
何か心配? (自由記述)

治安の悪化	32
倒壊や部材落下の恐れ	29
防災面での支障	26
景観の悪化	24
衛生状態の悪化	20

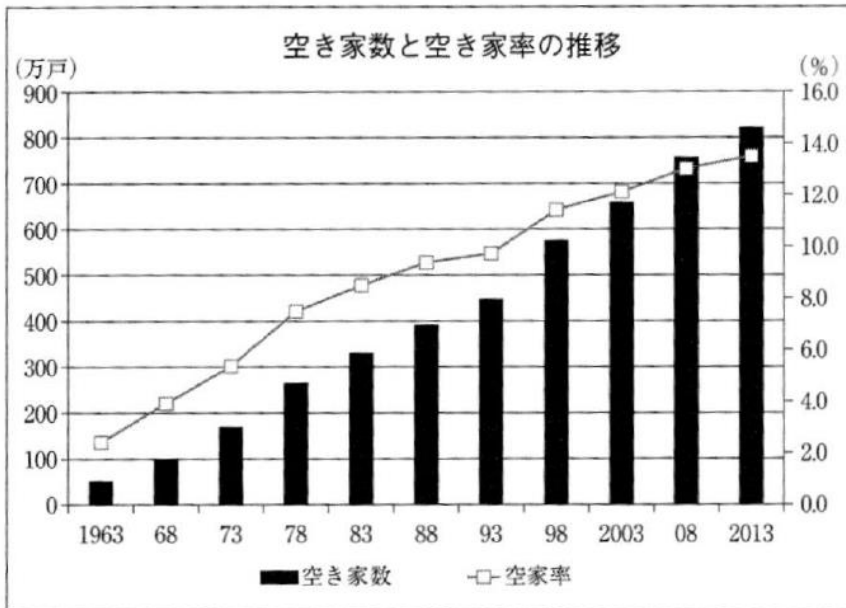
管理組合は、区分所有法で設けられている。マンション内のルールを決めたり、管理費や修繕費を

英語の意味は「大邸宅」。関東大震災後に東京、横浜に建てられた「同潤会アパート」が原型とされる。昨年末現在で全国に約6.3万戸あり、日本の9人に1人、約1450万人が暮らす計算。国土交通省によると、1981年以前の旧耐震基準で建てられた約106万戸のうち6割前後が耐震強度不足と見込まれている。

自治体調査 治安、防災面懸念も

各所有者から集めたりと、良好な共同生活を保つ役割を担い、管理組合が機能しないと、いずれ管理不全に陥る可能性が高い。管理状況は外部から確認しづらく、全体像の把握が難しいため、専門家は「実態はもっと多いはず」と指摘する。

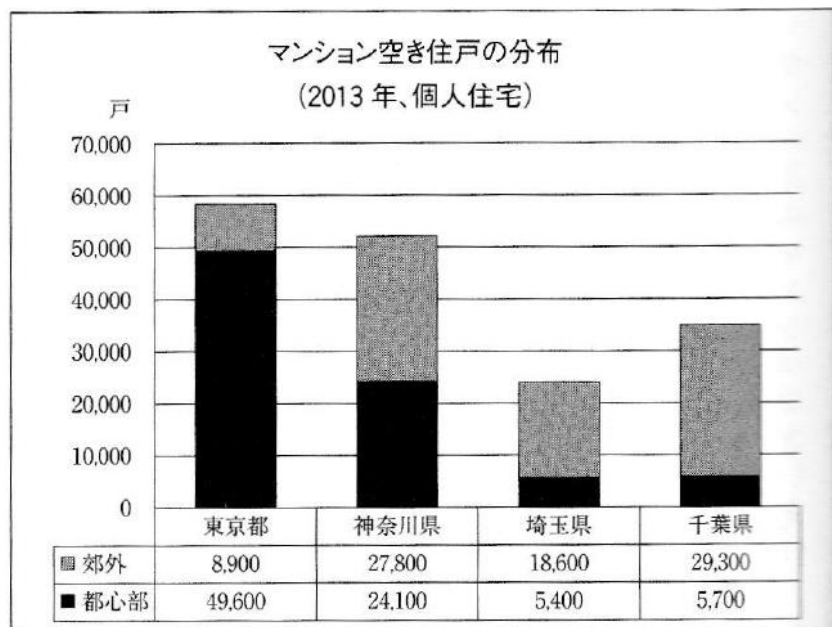
毎日新聞は9月、都道府県と道府県庁所在地、人口20万人以上の市と東京都区の計178自治体にアンケートし、173自治体から回答を得た。その結果、2011年度以降、49自治体で分譲マンションの実態調査を始め、28自治体で管理組合のないマンションが確認された。東京都が12棟と突出して多く、北九州市(38棟)、千葉市(17棟)が続いた。23自治体はアンケートの配布や回収のために直接マンションを訪問していた。日々の清掃や管理人の人員費などに充てる管理費を徴収していないマンションは、東京都(243棟)や



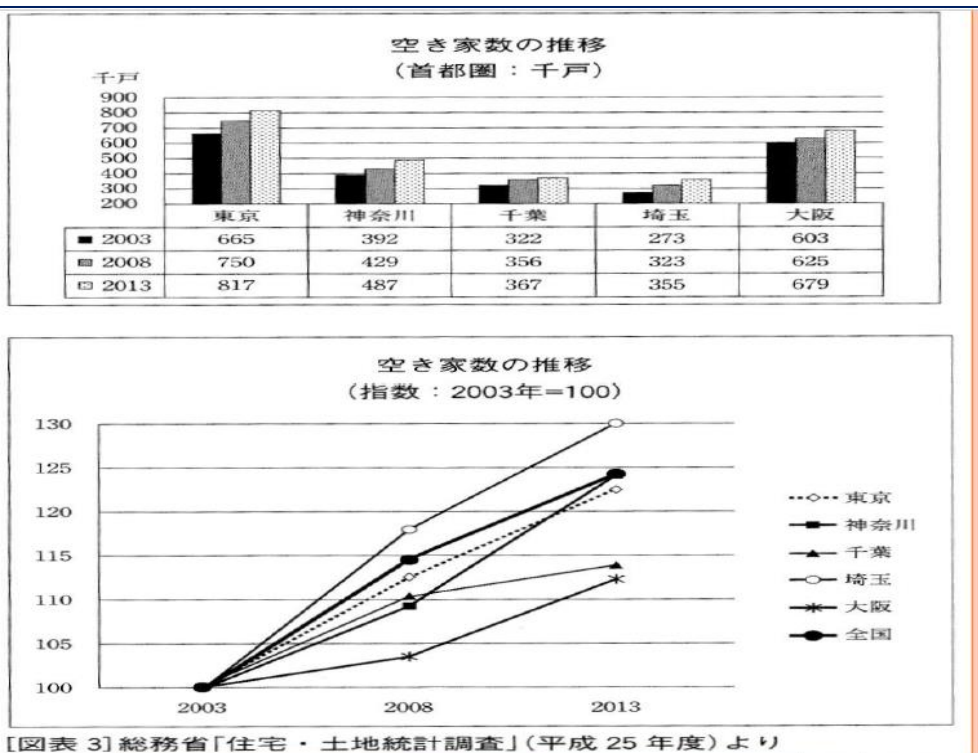
〔図表1〕総務省「住宅・土地統計調査」(平成25年度)より

深刻なマンションの空き家問題

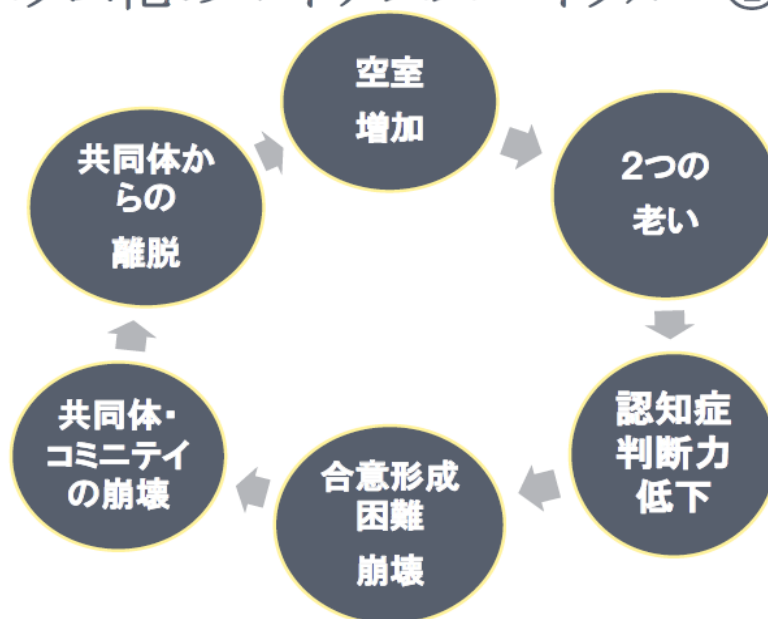
- 2013年国交省の調査で、
空家は全国で820万戸、全世帯6063万戸の13.5%、
個人住宅は318万戸、39%が空き家。
- 東京都の調査では、
空家が817000戸、内マンション518000戸で64%、
内賃貸除く、個人住宅は38%が空家
- 国が作った空家の活用に関する法律。
市の条例は、マンションを対象としていない。
- 地域で30%超す空家、デトロイト、夕張市の例
自治体・都市で30%超えると都市崩壊に
マンションで空家率30%になるとどうなるか？



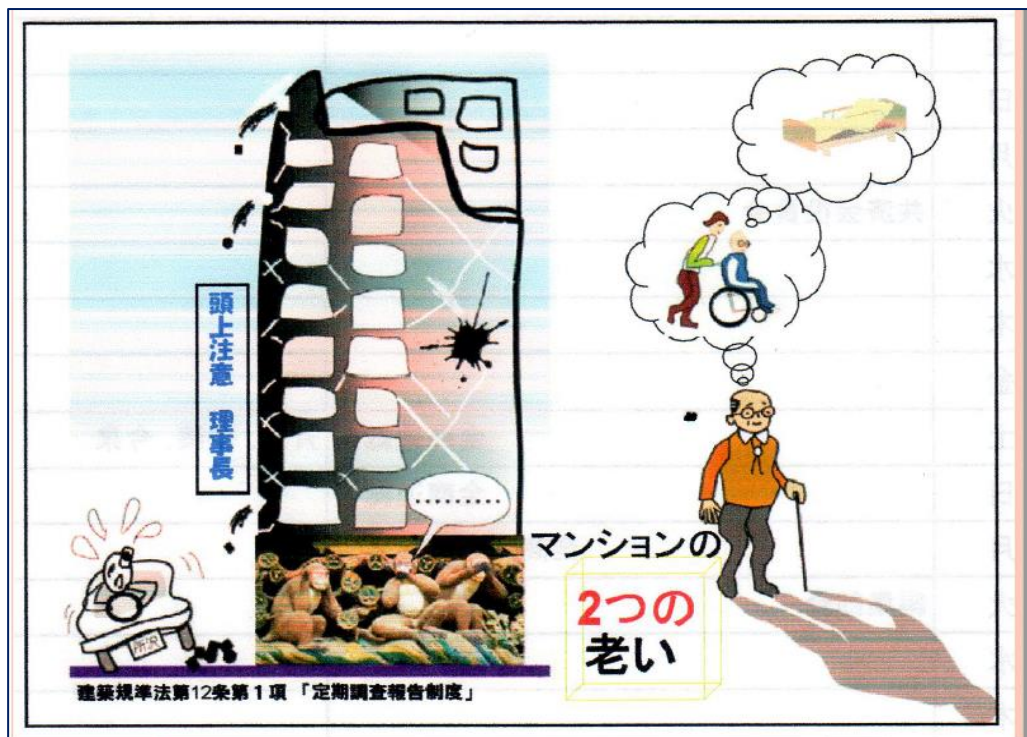
〔図表 10〕総務省「住宅・土地統計調査」(平成 25 年度)より



スラム化のマイナススパイラル ①



スラム化のマイナススパイラル ②



マンションの質をどのように高め 維持していくかはとても大事なこと

- * マンションの質を高め、維持するとは
財産価値・金銭価値を高める
居住価値・効用価値を高めより快適なものに
- * 誰かがやってくれるものでなく
自分たちが共同してやっていくこと
居住者一人ひとりが率先して取り組むこと

二つの老いが進行する中で 建物の老朽化と住民の高齢化が進む

- * 建物・設備の適切な維持・管理を
計画的修繕、改良等、適切な維持管理で
財産価値、金銭価値をしっかりと守り高める
- * 約束事を守り、生活環境を良くする
気持ち良い挨拶、配慮しあう住まい方
居住価値・効用価値を高める

マンションの管理の適正化に関する指針

マンション関連法の主なものは、民法、区分所有法、マンション管理適正化法ですが、この指針は、平成12年に成立したマンション管理適正化法を、平文でわかり易く解説し、関係者にその順守を呼びかけた、同法に基づく大臣告示です。

- 1、マンションの管理の適正化の基本的方向、
- 2、管理組合が留意すべき基本的事項、
- 3、区分所有者等が留意すべき基本的事項等、
- 4、管理委託に関する基本的な事項、
- 5、マンション管理士制度の普及と活用について、
- 6、国地方公共団体及び適正化推進センターの支援

1、マンション管理の適正化の基本方向

1. 管理の主体は区分所有者で構成される管理組合である。
2. 区分所有者は組合員として役割を十分認識して、組合運営に関心を持ち、積極的に参加するなど役割を果たす。
3. 専門的知識が必要だが管理士などの支援を得ながら主体性を持って適切な対応を心がけることが重要である。
4. 状況によっては外部専門家が組合役員等に就任することも考えられるが、組合員等が監視・監督の強化のための措置を取り、適正な業務運営を担保することが重要である。
5. 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターはその役割に応じ、必要な情報提供等を行い、支援体制を整備・強化することが必要である。

3、区分所有者が留意すべき基本的事項等

1. 購入しようとする者は管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、管理委託契約、長期改修計画等、管理に関する事項に十分に留意する必要がある。
2. 相隣関係に配慮を要する住まい方であることを十分認識し、快適且つ適正な利用と資産価値の維持を図るため、すすんで集会その他の組合の管理運営に参加するとともに、規約、総会決議等を遵守する必要がある。
3. マンション管理に関する法律等の理解を深める必要がある。
4. 賃借人等の占有者は、区分所有者等が負う義務と同一の義務を負うことを十分に留意することが重要である。

5、マンション管理士制度の普及と活用について

マンションの管理は、専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度が早期に定着し、広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合の管理者等は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

- マンション管理士とは、適正化法で創設された制度で、管理会社が管理組合と利益相反関係にあるのに対して、管理士はあくまで管理組合・組合員の側にあり、その利益を守る専門家として働くことを使命とされています。管理会社にも専門家としての業務主任の配置が義務付けられました。

考え方の違う人々が一つの建物に 全員が共同して生活する共同体

- * 共通のルールを設け全員が守り、居住環境の維持に努めなければなりません。
- * 各自の生活習慣、価値観や感情は微妙に食い違うもの
- * 互いが自我を少し抑え、我慢しあうことで成り立っている微妙な社会(逃げ出せない集団社会)です。
- * 嵐の中で、同じ船に乗り合わせた人々が、良く話し合い、船の安全と進路を決め、力を合わせて目的地に向かって航海している状況を想像してみましょう。
- * 全員でまとまって力を合わせないと嵐の中で船は沈没します。



魅力有るマンションとは？ 居住価値・効用価値とは

- * 住みやすいマンション、住みたくなるマンションとは？
- * 転入希望の多いマンション、住んでみたいと思えるマンションはどんなものか？
- * ハード面では、ELVの後付可能か？ 全面バリアフリーの改良ができるか？ 敷地等の条件があるか？
- * ソフト面での、魅力と価値はみんな協力して、住民参加と合意形成の中で、居住者の協力でいくらでも
- * **Keyword**は「住民参加」と「合意形成」

世相を反映し広がる差異

ますます複雑化・混成する社会

- * 考え方の違いが生まれる原因はどこから
- * 住民構成：人種、年代、年収、（民泊）
- * 建物構成：住宅、店舗、空き家、貸家
- * 生活習慣の違い：働き方、朝型、夜型、
- * 目的の違い：投資目的か自分で住むか
短期住まいか終の棲家か
- * 2つの老いと共に、認知症、病人の増加。
閉じこもる若者、関係ネー！ ほっというて。

どの様に合意形成を勝ち取るか？

- * 10人十色の考え方の人々が、
どのように合意形成を勝ち取るか？
- * マンションの質を決める不可欠・最大の課題です。
- * 区分所有者の合意を勝ち取ることなしに何もできない現実
を理解し、何を基準に合意を勝ち取るかを考えることです。
- * 区分所有法、マンション管理適正化法、管理規約・細則。
- * 法律に違反しない限り組合で自由に決めることができる。
- * 時々の課題を話し合い、みんなで守るべきルールを決める。
- * いつも規約を適正なものにし、全員が守ることを基準にする。
- * みんなで作ったルールを守ること、自説に固執せず、互い
に配慮しあい合意を勝ち取り、物事を決めていくこと。

マンションの在り方・ビジョンを 語り合い共有する努力を

- * みんなでマンションの在り方・ビジョンを考え抜き
- * みんなで守るべき規約・ルール、マナーを定め、モラルのあるべき姿を共有し、みんなで守ることが大切
- * 「自分の代だけ住めればよい」、「俺は関係ない、反対」と考える人と、「孫子の代まで住みたい」と考える人が、

同じビジョンを共有できないままでは
合意形成が出来なければ
マンションは崩壊します。
スラム化します。



社会の縮図、一つの自治体 民主主義の学校とも

- * 規約等には合意形成に必要なルールが決められ
- * 良く話し合い、合意づくりに努力する
- * どうしても合意できない、結論を出せないとき継続審議
- * 間に合わないときには多数決で決めるしかない。
- * 決めたことは全員が守る義務がある。
- * 多数決が民主主義ではなく、多数決をしなくても良いように、合意が成立するまでじっくり話し合い、お互いの意見の違いを調整する。相手の意見を尊重し、自分の意見も遠慮せず素直に述べて、みんなが納得する合意形成ができるまで努力を続けることが民主主義であり、マンションの質を高める。

コミュニケーション術を学ぼう

コミュニティ研究会提唱する17項目の技術

- * 絶対に壁を作らない、対立しない、仲よくしようと心を砕く
- * 人の意識が作り出している。多様性を受け入れる豊かさを
- * 歩み寄っていこうという帰属意識を育てる。
- * 何か一緒にやり遂げて達成感を共有する。
- * コアなメンバーはある程度継続的に活動する。広がりを作る
- * 挨拶はすべての基本、切手のいらない年賀状の提唱
- * 自己紹介はお国自慢でその場をなごませる
- * 個人の信条に踏み込まない、適度な距離感を持ち尊重する
- * 懇親会等での5つの留意点
- * 何が正しいかも大切だが、それよりどう調和し譲り合うか、できるだけ多くの人の暮らしやすさが図れるよう公平性を図る。

ご清聴ありがとうございました。

