

マンション「空き家」深刻

標題は日本経済新聞 2 月 6 日朝刊「真相深層」。管理組合なく損壊も修繕できずと、マンション問題の今を伝えている。関心のあるテーマなので抜粋して紹介したい。

マンションの空き家問題が深刻な影響を及ぼしている。管理組合が機能せず、基礎的な修繕もできない物件が水面下で増えている。東京都が管理状況の届け出を義務化する条例案を 20 日開会の定例議会に提出するなど、自治体も対策に乗り出した。だが、空き家増加が管理不全をもたらし、さらに空き家が増える負のスパイラルを食い止めるのは容易ではない。

埼玉県のある住宅地のマンション。建物の中央部の外壁が剥落しているのにシートさえかけられず、鉄骨がむき出しになっている。こんな危険な状態が既に半年以上、続いている。関係者によると、住民は生活しているものの管理組合はなく、壁の修繕を話し合う会議さえ開けないという。

管理組合が機能しないマンションが陥る危機を示す例だが、マンション管理のコンサルティングなどを手掛けるさくら事務所（東京・渋谷）の土屋輝之氏は「あと数年で珍しくなくなる」とみる。組合がなければ、基本的な管理さえまならないが、都の 2011 年の調査では、6.5%の物件が「管理組合がない」と回答。未回答の物件を追加で抽出したら、「ない」と答えた割合は 15.9%にも上った。

組合がなければ、危険な損壊が放置されたり、管理不全の隙を突いた侵入者による犯罪の温床になったりするリスクがある。住民だけでなく周辺地域にも悪影響が出る。

全国で空き家の管理を担う NPO 法人、空家・空地管理センターの上田真一代表理事は「老朽マンションは戸建てよりも空き家の状態が長期化しやすい」と話す。

日本では 1970 年代後半ごろからマンションの供給が増加。国土交通省によると、17 年末に約 73 万戸だった築 40 年超の物件は 37 年末には 352 万戸と約 5 倍になる。

マンション問題に関心があるのは、バブル時代の私の悲しき「体験」にもよる。写真は名古屋市千種区東山の「とある中古マンション」。高台にあり見晴らしがよく、急階段横の部屋を購入した。初めての「マイホーム」である。業者に「好物件」とうまく勧められ、思い切って手に入れた。ところが入居後すぐ、騒音に悩まされ、集中豪雨では「浸水」騒ぎまで。マンション管理組合のなり手がなく、入居 1 年後には役員に。会議を開いても、入居者が集まらず、イライラするばかりだった。マンション所有者が住んでいないケースも多く、管理組合として「自主管理」が困難をきわめた。階上の「ボヤ火事」を契機に、損を覚悟で引っ越すことにした。そして近くの星ヶ丘 UR 賃貸に沈滞することになった。



(2019 年 2 月 16 日)