

企画・制作＝日本経済新聞社
クロスメディア営業局

「防災」はもちろん、建物と住民の「2つの古い」がマンション管理の大きな課題となっている。外国人区分所有者の増加や民泊、空き家対策なども、マンションによっては喫緊の対応を迫られている。多様化するマンション管理の課題と解決のためのポイントについて、横浜市立大学国際総合科学部教授の齊藤広子氏に聞いた。

生まれ育った子が帰って来るマンションに

横浜市立大学国際総合科学部教授 齊藤広子氏



——建物と住民の「2つの古い」に直面するマンションが増えています。

老いの問題は社会全体に広がっており、マンション管理においても避けて通れない課題です。国土交通省の「分譲マンションの現状と課題」によると、1970年以前に建てられたマンションの居住者割合は「60歳以上のみ」が52%で、71～80年の建築でも48%を占めています。分譲マンション内の借家率や空き家率も建築時期が古いほど高くとされており、2つの老いがマンション管理組合の理事のなり手不足にもつながっています。

建物については計画修繕に加え、大規模修繕時の対応で資産価値の維持向上を図れますが、高齢者宅の不在や意思確認ができないなどの理由で一部の住人から修繕協力が得られずに修繕期間の長期化や費用増に直面するケースも出ています。

マンションを巡る課題はそれぞれ異なり、個別対応が必要です。管理組合は身近にいて、多種多様な管理ノウハウを蓄積している管理会社を上手に活用することを検討すべきです。多様な意見をもつ住民の合意形成を図る際には、専門家をもつ客観的なデータや事例が役に立つはずです。

先の状況などを背景に、国土交通省は2016年3月に「マンション管理の適正化に関する指針」と「マンション標準管理規約」を改正し、マンション管理士や弁護士なども含めた、外部の専門家を活用する場合の留意事項も明記しています。

——少子高齢化の影響で、空き家も今後増加する可能性がありますね。

空き家については、単純ではありません。横浜市が実施した築40年以上のマンションを対象とした調査（2016年）で、5%未満が60・3%だったのですが、20%以上も約6%あり、10%以上が全体の約2割ありました。

その中身を見ていくと、40年超の場合は築年数が古いほど空き家率が高いわけでも、駅から遠い物件の空き家率が高いわけでもありません。管理組合の取り組み次第で差が出ている可能性があるかと私は考えています。単純化

すれば、住みたいと人が思えるマンションなら空き家率も低くなるわけです。

空き家率の増加は、総会出席者の低下、理事会運営や計画修繕の立案の困難、修繕積立金不足にもつながる可能性があります。管理組合は予防策や解決策を講じるべきです。私は「生まれ育った子が帰って来るマンション」こそが、空き家を増やさないマンションだと考えています。これは2つの老い対策にもなります。

そのマンションで生まれ育った子は、地域文脈をよく理解しています。よいところも改善すべき点も分かっています。高齢化した管理組合の理事の中には、その子が小さく愛らしかったころのことを知る人もいるでしょうから、コミュニケーション形成もしやすい。自分が育ったところよりもさらに魅力が増していれば、帰って来たいと思う子も増えるのではないのでしょうか。

そうした文脈を理解する若い世代が帰ってくれば、彼らはなぜそのマンションに帰ることを決断したのか、そのマンションのよさをSNS（交流サイト）などで発信してくれることも期待できます。

新しい入居者は様々な物件の中から選ぶわけですから、大規模修繕の際には若い世代が何を魅力的と考えているかも考慮すべきです。外壁の色をどうするか、年配者の意見だけでなく、若い人や専門家の意見を聞くことも大切です。より環境への配慮、安全・安心にするために、省エネ化やオートロック、宅配ボックスの設置などもあるでしょう。

空き家率別長期修繕計画の立案・見直し

空き家率が高い場合長期修繕計画の立案や見直しへの取り組みが少なくなり資産価値劣化の要因となる。

