

# 限界マンション

分譲マンションが荒れて「スラム化」するのを防ぐため、東京都は管理組合に対し、活動状況を自治体に報告することを義務づける条例制定を検討する。都の審議会が3日後、都に答申する。条例ができれば都道府県で初めてという。

分譲マンションをめぐっては住民の高齢化などで運営・管理の担い手が不足し、管理不全に陥るおそれが増している。答申するのは、都住宅政策審議会(会長＝小林秀樹・千葉大学大学院教授、理事長や総会の開催状況や修繕・改修の実施状況、長期計画の定期的な報告を義務づけるべきとする。行政は住民の安全に関わる問題がある場合は指導や勧告し、従わなければマンション名を公表するなどの「罰則」も盛り込むよう求める。

都の推計では、都内には全国の4分の1超の約1.68万户のマンションがある。2013年末で、築40年以上は約12万6千戸。建て替えが進まなければ、10年後には3・4倍に膨らむ見通しだ。答申は「マンションの管理不全は、周辺の治安や景観にも悪影響が及ぶ」と指摘。強制力のある条例を求める。

## マンションの管理組合

区分所有法に基づき、分譲マンションの区分所有者が、建物や敷地を共同管理するためにつくる団体。理事会や総会を開き、良好な住環境を維持するためのルールや大規模修繕の計画などを決める。国土交通省によると、法的な役割義務はない。

## 住民高齢化で荒れる恐れ 都、管理報告義務づけ検討

### 築40年 修繕費ゼロ 収入減 管理費滞納

突然、マンション、共用部分の廊下の電気が止められた。東京都杉並区にある6階建て分譲マンション。管理組合の理事長を務める女性(71)は2年前の春、こんな体験をした。管理を担っていた住民が亡くなり、電気料金の未納が続いたためだった。マンションに管理組合はなかった。慌てて管理組合をつくらせた。女性も昨年4月から理事長になった。

築40年超。外壁の一部が崩落。屋上の給水タンクを支える脚は腐り、天井やベランダの一部にはびびがうつり雨漏りした。住民は電気代など月3500円の管理費を納めていたが、修繕積立金はゼロだった。有志数人が手作業で、ひび割れをコンクリートなどで埋め、外壁や廊下などにはペンキを塗り直した。修繕費の積み立ても始めたが、たまのには3・5年かかる。30年間、大きな修繕はしていない。「もったいなく取り組んでおけばよかった」。計画的な管理の重要性を実感する。

「老朽化したマンションでは、入居者が高齢化していることも多く、収入減や病気で管理費の滞りが起きやすい」。住民らの依頼で複数の管理組合の役員を約20年務める東京都大田区の高橋明彦さん(59)は、条例化の動きを評価する。

だが、修繕費の積み立てを拒否する住民もいる。「報告を義務化するだけでは解決につながらない。行

政には人材や経済的な支援なども検討してほしい」と話す。

### 先行の豊島区 訪問調査も

全国の区市町村に先駆けて13年、罰則付きの条例で報告を義務づけた東京都豊島区は、手探りの運用を続けている。約1120のマンションを対象に、A4判2枚の報告書を届け出るよう義務づけている。負担を減らすため、管理規約や長期修繕計画などについて「ある」「ない」の二択にした。提出率は54%。区は未提出の管理組合の訪問調査に乗り出す。

区住宅課の担当者は「締め付けではなく管理組合を支援し、管理不全を防ぐのが目的」と話す。区の指導や勧告に従わない場合はマンション名を公表する仕組みだが、公表に至ったケースはまだない。(赤坂博之)



築40年超で、外壁やベランダの一部が崩落したマンション。崩落当時は管理組合がなく、修繕費用を積み立てていなかった。2014年、東京都杉並区内のマンション。管理組合提供