



## 現実

- ✓「人と人との繋がり」「地域コミュニティ」への期待。一方、従来型の「地縁コミュニティ」は弱体化、人々の「孤立化」。
- ✓川崎市民（世帯）の約72%が共同住宅に住み、うち**約3割が分譲マンションに住む時代**。
- ✓高さ150m以上（2019年着工予定まで含む）のタワーマンションのうち**約10%が集中する武蔵小杉駅周辺**
- ✓高層マンション（31m～）、超高層マンション（60m～、100m～）、タワーマンションと板状マンション
- ✓1990年代の規制緩和、2000年から急増、コスギでは2008年から
- ✓**空家特措法、不明土地特措法**の背景（立法事実）



**高層マンションという居住形態、コミュニティのあり方について都市政策の視点から考えざるを得ない時代**

コラム  
1970年高さ規制撤廃、第二次マンションブームの際に、「分譲マンションがスラムになる日」を巡って議論した記憶。

	世帯	%
住宅に住む一般世帯	<b>672,731</b>	a)住宅に住む一般世帯 <b>100.00%</b>
うち共同住宅	<b>485,429</b>	b)うち共同住宅 <b>72.20%</b>
共同住宅のうち15階以上共同住宅	<b>22,083</b>	c)共同住宅のうち15階以上共同住宅 <b>4.50%</b>
共同住宅のうち持ち家共同住宅	<b>159,809</b>	d)共同住宅のうち持ち家共同住宅 <b>32.90%</b>
持ち家共同住宅のうち15階以上の共同住宅	<b>19,907</b>	e)持ち家共同住宅のうち15階以上の共同住宅 <b>12.50%</b>
共同住宅のうち民賃共同住宅	<b>272,032</b>	f)共同住宅のうち民賃共同住宅 <b>56.00%</b>
賃共同住宅のうち15階以上共同住宅	<b>1,063</b>	d)賃共同住宅のうち15階以上共同住宅 <b>0.40%</b>

## 前提「区分所有マンションという共同体」

### ○専有部分と共用部分

✓ 共用部分 = 共有  
ただし、分割できない共有（民法上の共有とは異なる扱い、専有部分の処分に従う）

✓ 全体として一つの建築物であり、区分所有者全員に管理義務。

✓ 占有者（借借人）にも区分所有者の義務を準用。

### ○管理組合は、法人化の義務はない



前提●区分所有マンションの社会は、まさに共同体であり、自治が問われる社会。

自治の主体●所有者自治 = 管理組合、居住者自治 = 住民自治組織

危惧●共同体が崩壊すると区分所有マンションは資産価値を失い、且つその影響、負荷は周辺と行政に及ぶ。

## ○管理維持コスト負担増、大規模修繕負担を乗り切れるか？

- ✓管理費（15,000～30,000円）
- ✓駐車場（某タワマンでは16,000～30,000/月）
- ✓修繕積立金（国ガイドライン206円/平米→8割のTMが不足との報道）  
大規模修繕は250万円から300万円/戸と想定→しかし不足する可能性  
2022問題（第一次大規模修繕ラッシュ）→問題は2回目、3回目の大規模修繕

- 時代の変化
  - ✓住宅過剰時代
  - ✓空家増加
  - ✓人口減少
  - ✓東京都市圏の縮小

- すでに発生している  
スラムマンション問題
- マンション管理問題

2019/11/20

○建て替えは可能か？（実績：国土交通省によるとH26時点183件、約14,000戸。H27国勢調査では持ち家共同住宅に住む世帯数は5,275,813世帯）

- ✓建て替え時の容積アップは可能か？
- ✓合意できるか（4/5）→将来、管理組合は機能しているか？
- ✓費用捻出？
- ✓数十年後の市場？

## どんな事態が想定されるか？

- ✓所有者不在
- ✓所有者不特定・不明（管理者不明）
- ✓管理費不足
- ✓管理組合機能不全

## ○露呈した問題

- ・家電が飛ぶ（過去：阪神淡路大震災）、開かない玄関、配管の被害（上下階）
- ・長い揺れ（長周期パルス）
- ・風害（地上の1.4倍）
- ・水害（内水氾濫、下水道/合流式だった、地下機械室、地下駐車場）
- ・避難場所のキャパ
- ・EV（非常用電源への過信、点検の重要性など）
- ・2019台風19号浸水問題

## ○民生委員不在のゲイテッドコミュニティ

- ・周辺の戸建て又は中低層マンションの区民が民生委員・児童委員を担う
- ・自治会（自治組織）がない
- ・コミュニケーションがない集住無縁社会（ア調査結果）
- ・管理組合にアウトリーチできない行政

## ○公開空地等(歩道状空地含む)をめぐる問題

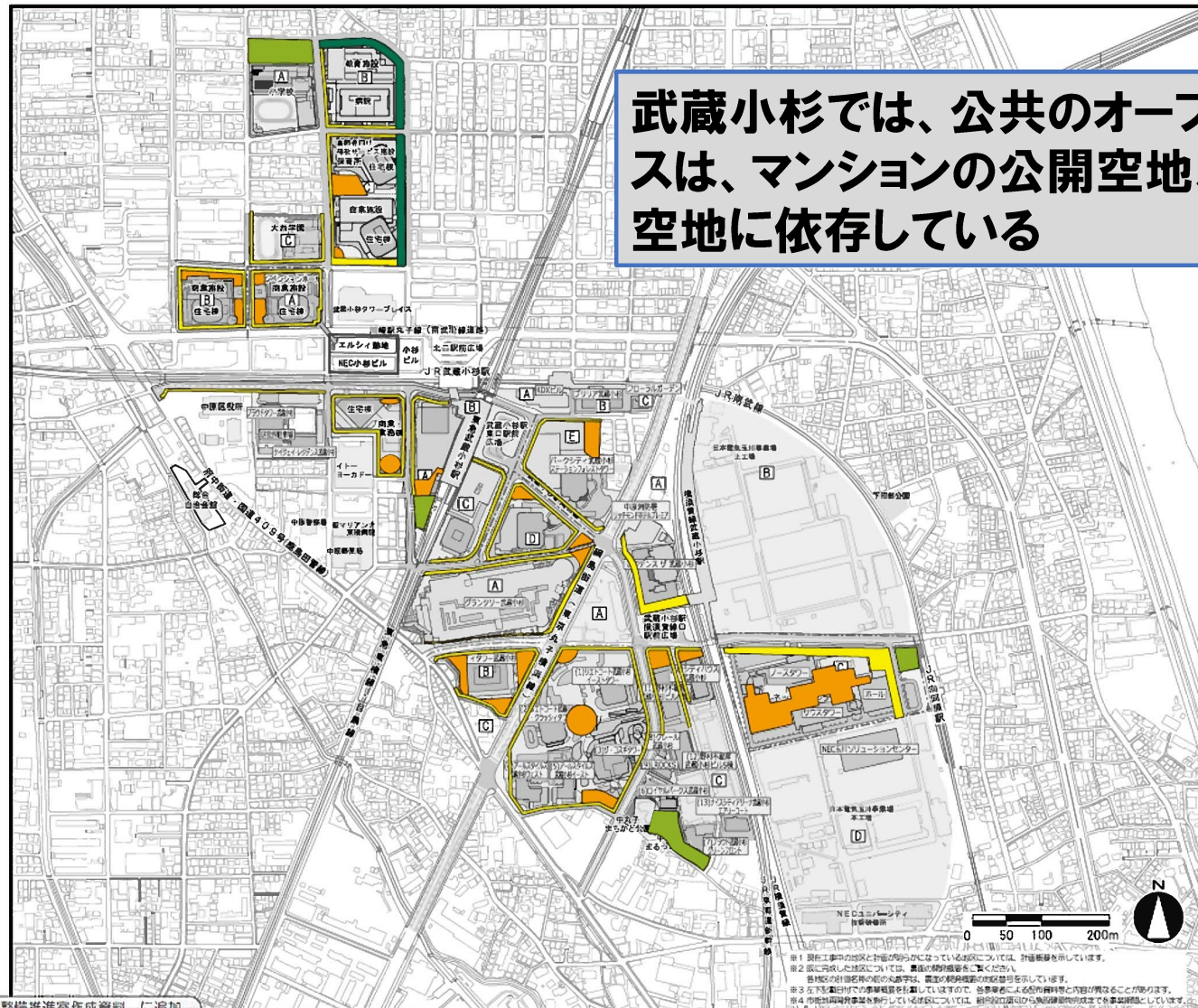
- ・武蔵小杉エリアの公園緑地は、公開空地等に依存
- ・利用上の制約（「所有・管理」vs「公開空地という制約」）
- ・都市コモンズとならない公開空地

## 武蔵小杉エリアの空地等の状況

注：地区計画（再開発等促進区含む）によって位置づけられた広場・公園・緑地・歩道状空地のみを明示しています。

※総合設計制度による公開空地や、民間事業者による空地、さらに都市公園なども別途存在します。

武蔵小杉では、公共のオープンスペースは、マンションの公開空地、歩道状空地に依存している



凡例	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	歩道状空地
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>	広場
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span>	公園
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:darkgreen; border:1px solid black;"></span>	緑道

下図は平成29年4月1日時点\*

川崎市まちづくり局拠点整備推進室作成資料 に追加

2019/11/20

K-NOGUCHI

## ○改訂マンション標準規約への誤解 （「行き過ぎた対応・解釈」がコミュニティ形成を阻害）

- ✓ リスク回避のため「行き過ぎた対応」（管理組合）
- ✓ 「行き過ぎた解釈」（行政）
- ✓ コミュニティ委員会がある管理組合（しかし、行政との連携はない）

## ○マンションとの関与を避ける自治体

- ✓ 居住者データがない、実態を把握できない
- ✓ 私的空間内部の問題であり関与を避ける（地域福祉、防災防犯等にしわ寄せ）

## ○管理運営の重要性と所有者意識の格差

- ✓ 東京都市圏の縮小、過剰な住宅ストック、市場の劇的変化・・・の時代  
→ タワーマンションが**負動産**となる時
- ✓ 問題が顕在化しない理由（問題を隠蔽する所有者意識）

# マンション標準管理規約

## 「コミュニティ条項削除」の正しい理解のために

### マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメントの改正点

③ 管理組合は、区分所有法第3条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要がある。

各居住者が各自の判断で自治会又は町内会等に加入する場合に支払うこととなる自治会費又は町内会費等は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するものであり、マンションを維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

自治会費又は町内会費等を管理費等と一体で徴収している場合には、以下の点に留意すべきである。

ア 自治会又は町内会等への加入を強制するものとならないようにすること。

イ 自治会又は町内会等への加入を希望しない者から自治会費又は町内会費等の徴収を行わないこと。

ウ 自治会費又は町内会費等を管理費とは区分経理すること。

エ 管理組合による自治会費又は町内会費等の代行徴収に係る負担について整理すること。

⑧ 従来、第十五号に定める管理組合の業務として、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が掲げられていたが、「コミュニティ」という用語の概念のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。一方、管理組合による従来の活動の中でいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能である。なお、これに該当しない活動であっても、管理組合の役員等である者が個人の資格で参画することは可能である。

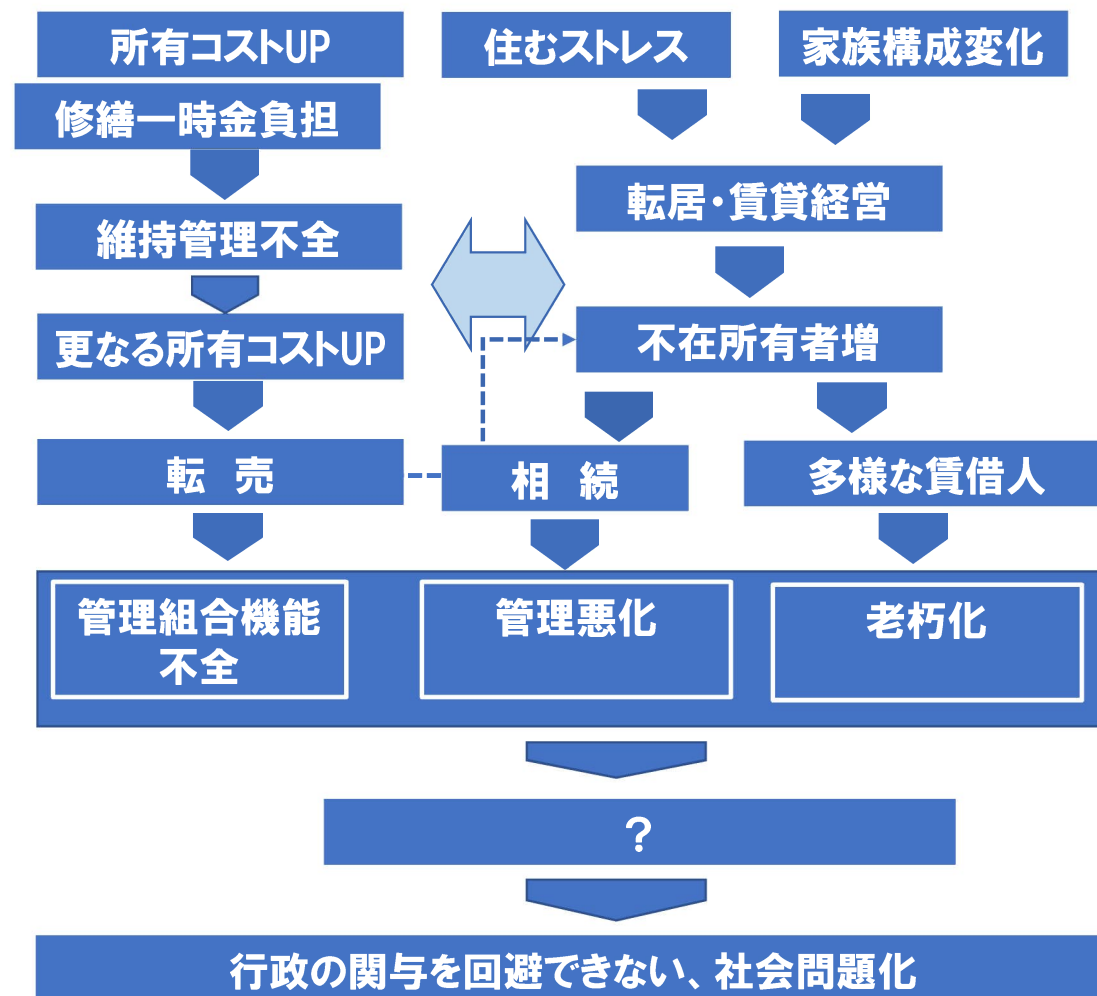
以上を明確にするため、区分所有法第3条を引用し、第32条本文に「建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため」を加え、第十五号を削除し、併せて、周辺と一体となって行われる各業務を再整理することとし、従来第十二号に掲げていた「風紀、秩序及び安全の維持に関する業務」、従来第十三号に掲げていた「防災に関する業務」及び「居住環境の維持及び向上に関する業務」を、新たに第十二号において「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」と規定することとした。なお、改正の趣旨等の詳細については、第27条関係②～④を参照のこと。



## 4. 想定可能なタワーマンションの未来像 (タワーマンションが負資産となる時)

- ✓大規模修繕で起きること  
(2回目修繕時期と世代交代時期が重なる)  
(2008建設→①2023→②2038→③2053)
- ✓転売ラッシュ(「逃げるが勝ち」)  
又は賃貸経営
- ✓不在所有者の増加(相続、転売等に伴う)、多様な問題群の発生(居住者層の変化、多様な利用形態、空家の発生、取り残される高齢者、所有者不特定等)
- ✓共益費、修繕積立金等の不払い、駐車場の負担
- ✓機能停止する管理組合、管理会社依存
- ✓維持管理に日常的トラブル発生
- ✓負資産化(すでに中小規模分譲マンションで発生している「廃墟化」を予測する専門家も存在)

2019/11/20



K-NOGUCHI

9