

# 市政

令和2年9月号

# 特集

## マンションを取り巻く諸問題と都市の役割 —法改正により進む、管理適正化の動き

昭和37年に「建物の区分所有等に関する法律」が制定され、マンションの法的位置付けが明確になったことや、昭和39年に開催された東京オリンピックによる景気拡大などを受け、マンションは必要不可欠な居住形態として広く普及してきました。しかし今後、建物の老朽化や管理組合の担い手不足などの問題が顕著にみられる、建設後相当の期間が経過したマンションが急増する見込みとなっています。

こうした状況の中、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正では、マンション管理適正化の推進を目的として、自治体の役割が強化されました。

今月の特集では、学識者の寄稿により、マンションに関する状況と問題点、改正法の内容と都市自治体に求められる事柄を解説いただき、適切な管理促進に向けて取り組みを進めてきた都市自治体の具体的な事例をご紹介します。

寄稿 1

マンションを取り巻く諸問題と新たな都市自治体の役割  
—マンション管理適正化法・マンション建替え等円滑化法改正を踏まえて—

横浜市立大学都市社会文化研究科教授 齊藤広子

寄稿 2

東京で一番住みたくなるまち板橋を目指して

板橋区長 坂本 健

寄稿 3

特定空家の老朽化分譲マンション行政代執行終了  
社会経済的災害として位置付けて

野洲市長 山仲善彰

寄稿 4

神戸市のマンション管理適正化に向けた  
新たな取り組み

神戸市長 久元喜造



# マンションを取り巻く諸問題と新たな都市自治体の役割

## — マンション管理適正化法・マンション建替え等円滑化法改正を踏まえて —

横浜市立大学都市社会文化研究科教授

さいとうひろこ  
齊藤 広子



### はじめに

わが国でマンション(区分所有集合住宅)が本格的に供給され50年以上が経過した。すでに約666万戸のマンションに1550万人以上が居住している。マンションは、都市の主要な居住形態となり、その管理や再生の行方に人々の関心は高まっている。

マンションの所有の特殊性ゆえに問題が深刻化している。1つの建物を多数の区分所有者で分けて持つマンションでは、区分所有者全員で管理組合を構成し、管理を行う。しかし、多様な区分所有者の存在とともに、管理組合の運営のかじ取りをする理事はなり手が不足し、毎年入れ替わることも少なくない。こうした状況の中で、管理組合は適正な管理、再生を行う必要がある。そこで、管理組合は管理会社など専門家の支援を得ることが多いが、管理組合が管理を適正に実施できない、放棄するなどの事態が生じてきたのである。いわゆる管理不全マンションの登場である。築年数の経ったマンションが増加するほ

ど問題は深刻になってきている。

### マンションの管理・再生の法整備と課題

#### ① マンション管理に関する法整備

様々なマンション管理問題を予防、解消するため、2000年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)」が整備されている。当時のマンション管理の大きな課題として、質の低い管理会社が存在すること、行政の支援体制が不十分である等があった。そのため、区分所有者、その集合体である管理組合がしっかりと管理を行えるように、支援体制の強化を整えた本法律で、マンション管理士という新たな国家資格者が生まれ、管理業務主任者や管理会社の国への登録制度が整っている。マンション管理士は、管理組合にとってのかかりつけの医者のように、個別のマンションの相談に助言、指導、援助等を行うもの(業務独占資格ではなく名称独占資格)である。管理会社は一定の要件を整え、国に登録することになる。一定の要件とは、財政的基礎がある

こと、管理業務主任者(国家資格者、30管理組合に対して一人以上)を設置する等で、また、管理会社は管理組合の財産と会社の財産は分け、管理組合に定期的に管理状況を報告することになる。また、何を管理会社に管理組合が委託しているのかを区分所有者全員が理解できるように管理委託契約に先駆けて区分所有者に説明会を開催することになる。

国や地方公共団体は、管理組合や区分所有者等の求めに応じ、必要な情報および資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならないと位置づけられている。

#### ② 築年数が経ったマンションの管理の課題

マンション管理適正化法制定から20年が経過し、マンションの状況が大きく変わってきた。それは、管理不全マンションが一定存在してきたことがある。例えば、横浜市を例にあげると、築30年以上マンションを対象に調査をした結果、維持・管理や修繕が適切に行われず、居住環境はもとより、周辺にも悪影響を与えているマンションを「管理不全・準管理不全」マンションとすると、4.0%存在

し、さらに「管理不良」マンションは15・2%存在している。あわせて約2割の問題マンションが存在している。一方では、「管理良好」マンションは4割、「管理優秀」マンションも4割存在している。つまり、築年数が経つほど2極化している。また、築年数の経ったマンションは、2つの老いに苦しんでいることが多い。所有者や居住者が高齢化し、費用負担力も役員のなり手も低下する。また、建物の劣化が進行し、修繕や再生の必要性が高まる。しかし、人手や費用が不足しており、適正に対応できないという、人と建物の2つの古い状態から抜け出せないマンションが増えているのである。こうして問題のマンションがあつても、マンションという私有財にそう簡単に行政は踏み込めない。そこで、1棟すべてが空き住戸になり、明らかに地域や近隣に迷惑をかける「特定空き家」と認定できる状態になり、はじめて空き家対策特別措置法でマンション所有者らに解体命令を出すことができた事例がある（2019年、滋賀県野洲市・築47年・9戸のマンション）。

こうした状況の中で、より一歩行政の関与が求められるようになっていく。いままでのマンション管理施策は、がんばるマンションを応援する施策が多かった。主体的に管理に取り組んでいる管理組合の相談や支援、例えば、相談窓口の設置、セミナーの開催、アドバイザー派遣、補助金の交付などである。しかし、がんばれないマンション、例えば修繕ができないマンションを何とかする体制はな

く、そうしたマンションをみているだけで、結果管理不全に陥らせてしまうことになっていたのである。

また一方では、適正に管理をしてもなかなか市場で評価されないという現状がある。ゆえに管理組合が積極的に管理を行うことのモチベーションも十分ではなかった。そこで、がんばるマンションが市場で評価される仕組みを整備し、管理組合が自主的に適正な管理に向けた取り組みをすることを誘導する必要も認識されるようになってきた。

### ③ マンション再生に関する法整備

マンションを適正に管理をしても社会的水準との乖離等から、築年数が経てば再生への需要が高まる。1981年より前に建てられた旧耐震基準のマンションでは、耐震性が低い可能性が高いため、耐震診断をしてその結果に基づき必要な耐震改修工事を実施することが求められる。また、50年前に建てられたマンションでは住戸面積の狭さや天井の低さ、建物の性能等が今の生活に合わなくなっており、建替えの需要もある。マンションの耐震改修には区分所有者及び議決権の各4分の3以上の合意（形状又は効用の著しい変更を伴う場合）、建替えには区分所有者及び議決権の各5分の4以上の合意が必要となる（区分所有法）。さらに建替えも耐震改修も難しいマンションでは、「建物を解体し、管理組合を解散、区分所有関係を解消し、敷地を売却する」方法が、所有者にとっての住まいの再生の道となる。敷地売却に関しては区

分所有法では規定がないため、民法に従い合意が必要となる。こうして耐震補強の合意形成の壁、建替えの合意形成の壁、敷地売却の壁はそれぞれ高い。また、建替えの合意形成が行えた後も、事業を円滑に進めるために様々な課題があつた。そこで生まれたのは、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（マンション建替え円滑化法）、2002年に公布・施行」である。本法律で、建替え決議後の事業が円滑に進むように、建替組合（法人）、権利変換計画の認可、登記の一括申請、売渡し請求や買取請求等の制度を整備している。

### ④ マンション再生の課題

マンションの耐震改修、建替え、敷地売却等の再生にも様々な課題があり、深刻化してきた。耐震改修に関しては、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の合意を得るのはなかなか難しく、耐震改修促進法により、耐震性が低いと認定されたマンション（要耐震改修認定建築物）では区分所有者及び議決権の過半数の決議で耐震改修工事を実施できるようにした（耐震改修促進法改正・2013年）。建替えに関しては、都市部に多い、築年数の経った団地型マンションは戸数が多いため、一括して建替え等を行うことは困難となり、なかなか再生が進まない。そこで、棟や区画ごとに分けての再生が考えられるが、敷地分割には全員合意が求められる（民法）。これが大きな壁になっていた。また、敷地売却の道を選択する場合、耐震性が低いと認定



されたマンション(要除却認定マンション)はマンション建替え等円滑化法(マンションの建替え等の円滑化に関する法律。2014年に改正)により5分の4以上の多数決で、敷地売却の道を選択でき、かつ、建替え時の容積率特例制度を利用できる。しかし、それ以外のマンションは、多数決による敷地売却の道が用意されていなかった。全員合意は現実にはかなり困難な道になる。そこで、外壁などの剥落があり居住者・近隣住民などの生命・身体に危険が生じるおそれがあるマンションについては、多数決で敷地売却できる道を開くことが求められていたのである。

### マンション管理適正化と マンション建替え等円滑化法の改正の内容

上記の背景のもとで、マンション管理適正化法及びマンション建替え等円滑化法が改正された(2020年6月16日成立、6月24日公布)。

マンション管理適正化法に関しては、①国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(基本事項、目標の設定、マンション管理適正化指針等)を策定する。②地方公共団体(市・区、市・区以外は都道府県)は、国が定めた基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定めるマンション管理適正化推進計画(目標、管理状況の把握方法、施策、都道府県等マンション

管理適正化指針、計画期間等)を策定する(任意)。③マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画をもつマンション(例えば、修繕の実施、資金計画、管理組合の運営状況など)の管理計画を認定する。④管理組合がない、管理者がいない、規約がない、総会を開いていないようなマンションに対して、必要に応じて、地方公共団体は助言・指導、勧告を行う。以上の体制を地方公共団体は整えることができるようになった。そして、⑤管理組合は、マンション管理適正化指針等の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならないとされている。

マンション建替え等円滑化法に関しては、従来、多数決による敷地売却は、耐震性が低いマンションのみが対象であったが、その対象を広げ、①耐震性が低いマンションに加え、外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等で、要除却認定を受けたマンション(特定要除却認定マンション)も5分の4以上の同意によりマンション敷地売却が可能となり、さらに建替え時の容積率特例の適用対象となった。また、②バリアフリー性能が確保されていないマンション等で、要除却認定を受けたマンションについても、建替時の容積率特例の適用対象となった。さら

に、③上記の①の特定要除却認定マンションを含む団地においては、従来敷地の分割は全員合意が必要であるが、それを敷地の共有者である団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の同意により団地敷地の分割を可能とした制度を創設したのである。また、敷地分割組合(法人)の取り扱い等についても規定している。

### 今後求められる市・区・都道府県の対応

築年数の経ったマンションの適正な管理の推進と円滑な再生に向けての法改正が行われた。マンションは私有財産であるが、管理・再生が適正に行われないと、安定した居住が実現できないだけでなく、外部不経済が発生し、都市に悪影響を与えることになる。ゆえに、管理・再生が適正に行われるように規制・誘導することが都市の自治体に求められている。そこで、第一に供給時から適正な管理法の設定の指導、第二に管理実態を把握し施策に反映できる体制づくり、第三に地域事情を踏まえた具体的な指針や支援体制の整備、第四に問題のあるマンションの助言・指導・勧告制度、第五に適正に管理をしているマンションがよりがんばりたくなる仕組みづくりが必要である。

#### 参考文献

齊藤広子(2018)「管理不全マンションの実態と予防・解消のための施策の検討」都市計画論文集 53巻3号 p.1169-1175

# 東京で一番住みたくなるまち 板橋を目指して

いたばし  
板橋区長(東京都)

さかもと たけし  
坂本 健



## はじめに

板橋区は東京23区の北西部に位置し、面積は33.22㎏(23区中9番目)の生活都市である。区内には、旧中山道「板橋宿」周辺の名所・史跡をはじめ、千年の昔から受け継がれる徳丸・赤塚地域の神事「田遊び」など、有形・無形の文化財が今も数多く息づき、近隣商店街を中心とする商業、埼玉県境に近い赤塚地域における都市農業、荒川沿岸部などの工業が併存しており、都内有数の産業都市としての顔もある。

本区の人口は、現在約57万人を擁しており緩やかな上昇傾向にあるが、10年後の令和12年をピークに減少に転じ、高齢人口割合もさらに増加すると推定している。

## 板橋区の方譲マンション

本区では、区内最大規模の団地である高島平団地(1万170戸)の入居が開始された昭和47年頃から、集合住宅の建築が増えはじめ

た。その後、列島ブームやバブルの影響を受けてさらに建築が進み、今では区民の約72%(約41万人)が集合住宅に暮らし、そのうちの約36%(約15万人)が分譲マンションに暮らし、分譲マンションは区民の住まいの主要な在り方となっている。

一方、高島平団地の入居開始から50年を迎えようとしている現在、居住者の高齢化の進行と合わせ、区内分譲マンションの約45%が築30年を超える状況となっており、さらに10年後にはその割合が約70%を超えると予想している。これはマンションを取り巻く「二つの古い」の問題が、本区においても進行していることを物語っており、マンションの適正な管理を推進する施策の重要性を肌で感じている。

このマンションを取り巻く「二つの古い」の問題は、建物を維持する技術的専門性や合意形成の難しさ等、マンション管理における元来からの難しさに加え、老朽箇所の増加による適切な修繕・改修の必要性や財政面の悪化、

建て替え等の合理的かつ円滑な合意形成の必要性等の問題を増大させている。さらに今後、高齢化による役員のなり手不足と相まって、マンションの適正な管理の維持を困難とさせる一因となり、多くの区民の暮らしに重大な影響を及ぼすのではないかと考えている。

## 条例の制定および実態調査の実施

これらの問題に対し、分譲マンションの適正な管理の推進と管理不全の発生を未然に防ぐことにより、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を目的として、「東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例(以下「板橋区マンション条例」という)を区独自で制定し、平成30年7月1日より施行した。

板橋区マンション条例は、分譲マンションの適正な維持管理について、管理組合の設置義務等適正管理に必要な事項を義務化し、管理者の設置、管理規約の制定および総会の開催など、区分所有者に分譲マンションの適正

な管理に必要な事項を求める一方、居住者間および地域とのコミュニティ形成の推進を図るとともに、マンションを一つの地域として捉え、防災、危機管理計画の策定を促し、必要に応じて区が支援することを定めたものである。

この板橋区マンション条例の施行に先んじて、条例の対象となるマンションの所在、実態を把握し、条例に基づく管理状況の届け出を促進するとともに、マンションの現況や管理状況を把握することにより、本区におけるマンション施策の基礎資料とするため、平成30年に区内全域の実態調査を行った。

板橋区マンション条例で定義するマンションは、「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設(第2条)」としており、総戸数2戸のマンションから大規模なマンションまで、全てを網羅するものである。調査によれば、1772棟が板橋区マンション条例に基づく定義に該当する建物と確認している。

この1772棟に対し、マンション管理に関するアンケート調査を実施し、413件の回答を得た。アンケート項目のうち「管理組合が運営上困っていること」として最も多かったのが「居住者の高齢化」42・4%であり、次いで「役員等のなり手不足」が33・9%、「管理組合活動に無関心な居住者」が29・3%、「居住ルールを守らない居住者」が19・1%であ

る。(図1)

また、建築竣工年別にみると、築年数の古いマンションほど「居住者の高齢層の割合」が高くなっており、居住者の中年層の割合から10、20年後にはさらに増加することが予測できる。(図2)

実際に本区に寄せられているご相談の中には、図1にあるように居住者の高齢化による役員等のなり手不足のほか、マンションの共用部分を維持・修繕するために必要な資金である修繕積立金の不足、管理費・積立金の未納や区分所有者の相続人不明の問題についての相談が多くなっている。

実態調査の結果から、本区には一般にイメージされる住宅だけで構成される単棟型、店舗と住居の複合用途型、複数の棟からなる団地型のほか、築年数や規模・形態が異なるさまざまなマンションが存在しており、築年数等によりマンションの管理に対する関心や認識に違いがあることが分かった。

こうしたことから、「居住者の高齢化」による「役員等のなり手不足」の問題に対しては、若い世代を本区に呼び込む住宅施策を展開し、長く定住してもらえよう環境・支援体制を整えていく必要があるとそうだと考えている。そのためにも、築年数の古いマンションだけでなく築年数の浅いマンションについても、現在起こっている「二つの古い」の問題を今後起こりうるものとして認識してもらい、管理不全を未然に予防していくために、積極

的にマンションの現在の実態や課題を区内の分譲マンションに住む区民の方々や、これからマンションに住むことを考えている方々にセミナーや勉強会などあらゆる機会を通して、情報提供していくことが必要と考える。

また、「管理組合活動に無関心な居住者」等の増加の問題に対しては、マンション管理や管理組合・居住者の役割について知ることができる場の提供や、マンション施策および支援の情報提供を充実していくことが重要であり、マンション住民も安心して暮らせる板橋区でありたいと考えている。

今後の本区におけるマンション施策として、それぞれのマンションの問題やニーズに寄り添う施策や支援を行っていくことが必須の課題として挙げられるだろう。

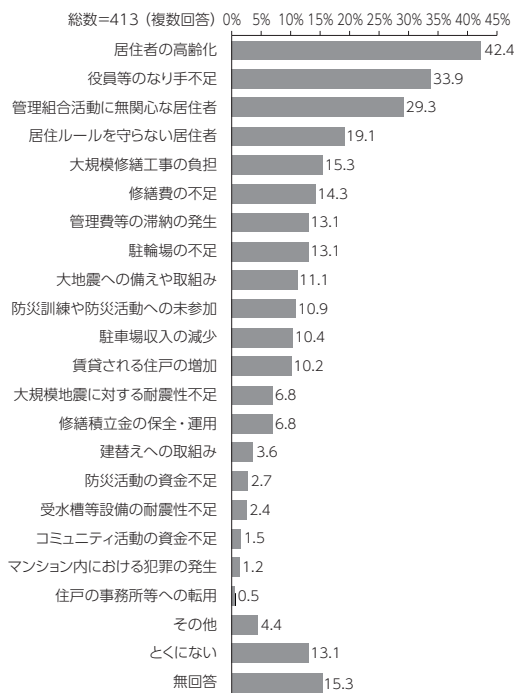
### マンション管理状況届出制度および支援事業等

現在、マンション管理状況届を提出したマンション管理組合等に対して、区の支援事業案内と合わせて、マンション管理に関するタイムリーな情報を区から提供している。

本区で行っている支援事業には、専門家の講師によるセミナーやマンション管理の基礎について学べる勉強会等があり、その他の相談事業としては、管理組合・自治会の方々がマンション管理士等の専門家に相談できる相談会の開催や、区から現地にマンション管理士等の専門家を派遣し、実態に合った相談に



図1 マンションの管理運営で困っていること



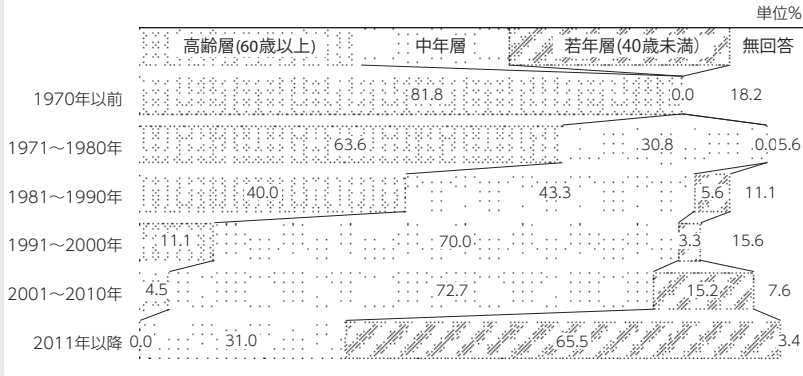
また、コミュニティ形成促進の一つとして、異なるマンションの居住者同士が交流

こうした事例から、専門家が顧問として付き、管理組合をサポートする体制を整えていくなどの「専門家の活用」が今後重要となると考えている。

支障したことにより、これらの諸問題の解決に至っている事例がある。

こうした場合から、専門家が顧問として付き、管理組合をサポートする体制を整えていくなどの「専門家の活用」が今後重要となると考えている。

図2 建築竣工年と区分所有者の年齢層の割合



し、情報を交換する機会を設けている。これはマンションの居住者同士で、管理上の問題および解決方法や管理組合の運営方法について、同じ課題や情報を共有することにより、円滑な合意形成や良好な管理の促進を期待したものである。コミュニティの形成は、板橋区マンション条例において重視している目的の一つであり、マンションを一つの地域として捉えたコミュニティ形成の促進は、周辺地域の活性化につながり、住み良いまち

づくりを実現させる要となるだろう。町内会のように、地域の隣り合ったマンション同士が相互支援するような仕組みづくりも必要であると考えている。

おわりに—今後の展望

「建物の経年化」と「居住者の高齢化」の二つの老いが進行していく中で、本区においても今後、マンションの長寿命化または建て替えかを選択し、実行するための備えをしなければならない時代になってきている。

現在、本区では板橋区マンション条例と、本年4月1日に東京都より受託された「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を並行して適用することとしており、本区の支援と東京都の支援を合わせた二重の支援を受けられる体制を整えている。今後、マンションの形態等の多様性によって異なる問題やニーズに寄り添った支援や施策を行うためには、まず区への届け出を促進させ、引き続きマンション管理の実態をより正確に把握した施策を区が講じていくことが重要だと認識している。

住環境・住生活を整備していくことで、あらゆる世代が本区に住んでみたい、住み続けたい、住んで良かったと思える「東京で一番住みたくなるまち板橋」を目指し、未来を育む緑と文化の輝くまち板橋のまちづくりを区民の方々と共に考え、築いてまいりたい。



# 特定空家の老朽化分譲マンション行政代執行終了 社会経済的災害として位置付けて

野洲市長(滋賀県)

山仲善彰



## 行政代執行終了宣言

本年7月18日に野洲市では「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家特措法」という)に基づき、行政代執行により解体を進めてきた特定空家(美和コーポ棟)の終了宣言を行った。1月25日に行政代執行の開始宣言を行い、工事に着手して約6カ月、平成30年9月に「空家特措法」に基づき、特定空家等に認定し、指導、勧告、命令などの法手続きを始めてからは2年近くになる。本市では平成25年4月に議員提案による「空き家の適正管理に関する条例」が施行されたが、この建物に対する法制定以前からの市の関わりは7年を超える。

平成27年に空家特措法が施行されたことにより、行政代執行による解決が可能になった。一方で見方を変えれば、基礎自治体は、空家特措法による指導、勧告、命令と手続きを行い、命令が実行されず、重大な危険が存

続する場合は、市民の安全確保のために、空家特措法によって代執行を行わなければならない立場に立たされることとなったともいえる。しかし、いわば孤立無援の中で、その事務・人的および財政的な負担は大きすぎる。

## 行政代執行に至るまで

行政代執行により解体した建物は、昭和47年に建築された、築48年の3階建て9部屋の分譲マンションであった。長年無住となっており、また分譲当初から管理組合がなく、修繕費用も積み立てられていなかったため、ベランダや階段が崩れるなど老朽化が進んでいた。平成30年の春ごろまでは、それでも外見はある程度の体裁を保っていた。しかし、その年6月に発生した大阪北部地震とその後の台風の影響によって、壁の崩落などが一気に進み、それによってアスベストの露出も進んだ。アスベストに関しては、直ちに状況を公開するとともに、市で調査を行い、関係機関

と対応を協議した。特に、この地域で建築基準法所管の特定行政庁である滋賀県に対しては、危険建築物として建築基準法に基づく対応を依頼し、立ち入り調査や指導が行われたが、根本的な問題解消には至らなかった。そのため、9月に空家特措法に基づき、特定空家に認定し、最終的には行政代執行も覚悟して、指導、勧告、命令などの法手続きを進めた。なお、その後判明したところでは、建築基準法における特定行政庁である滋賀県はすでに平成22年1月、近隣住民からの通報を受けてこの建物と隣接の同様の建物(美和コーポA棟)両方に関して、建築基準法第10条第1項に基づき、外装材の落下防止とアスベストの飛散防止措置等を行うよう所有者に勧告を出していた。しかし、その後継続した対応はなく、行政手続きは放置されていたことが判明した。

市の行政代執行に至るまでには、調査、指導、勧告などの手続き、また所有者の特



解体前



解体後

定と連絡に多くの時間と手数を要した。本市が行った代執行では、先に戸建て民家の実績がある。その場合でも、全国各地に住む全ての相続人への連絡と意思確認などの作業が大変であった。結果的には、土地建物に巨額の抵当権が設定されていたため、

全相続人が権利を放棄し、略式代執行を行うこととなった。今回の場合は、それに加えて9人の所有者全員の合意が成立する必要があった。しかし、最終的に全所有者の合意は得られず、法に基づく行政代執行による解体に至ったのである。

### 難題山積の解体工事

解体工事は多くの問題を抱えていた。まずは崩落の危険のある建物であること。加えてアスベスト除去と処分が必要であること。さらには建物敷地が狭小であったため、機器や

資材の搬入搬出の通路および作業ヤードの確保が困難であったことなどである。

解体工事に関しては、通常の公共工事発注と同様、専門の設計事務所へ委託して実施設計を行い、その設計に基づき工事を行った。設計と施工、いずれも競争入札で業者決定を行った。

建物損壊が進み危険度が高かったことに加え、進入路および作業ヤードの確保などのために、現場での作業前に多くの調査、調整と検討が必要であった。また、隣接の美和コーポA棟がほとんど空き家に近い状態であったため、工事の影響を確認するための家屋調査の際も、所有者の承諾を得ることなどに時間を要した。さらにはアスベストの除去と処分に関しても同様に、工法と関係機関の調整に多くの時間を要した。



## 今後の作業

空家特措法の趣旨であり、事業の目的であった、アスベストと危険建物除却は完了し、現場の環境は安全になった。残された大きな課題は、解体工事にかかった実費、合計約1億8千万円を9等分した額を、9人の所有者お一人ずつにお支払いいただくことである。所有者には大きな負担であるが、本市にとっても国等の補助もなく、市民の税金で立て替えた形になっているため、債権回収に向け最大の取り組みを行っていく。

代執行に当たって、財政負担に懸念がなかったわけではない。しかし、かつて取材を受けた際、当該空き家が社会経済的災害であると答えた通り、自然災害の場合と同様、市民の安全確保を優先して、資金回収は別の課題として対応する方針で進めてきた。7月末に所有者9人に対して費用の請求を行った。納期限までに全員から全額支払いいただければ問題はない。しかしそうでない場合は、「生活を壊してまで債権回収は行わない」ことを基本に、実績を積み上げてきた本市独自の債権管理条例に基づき、丁寧に債権回収を進めていく方針である。なお、滋賀県が建築基準法所管の特定行政庁としての役割を果たしてこなかったと考えられることに起因する負担については、今後手続きを検討していく。

県の負担については、令和元年3月、所有者に命令を発すると同時に、知事に対して改めて建築基準法に基づく催告後の対応を公文書で求めた際、知事からの電話で、支援の提案があったことに起因するものである。併せて県には、まずはA棟への速やかな対応を望みたい。

### 見えてきた課題

今回さまざまな課題が見えてきたが、分譲マンションの良好な管理と空き家に関する問題については、すでに大きく議論され、国の制度改正も少しずつ進められているので、ここでは触れない。

建築基準法に関わるものとしては、まず、法の目的の一つである建築物の安全確保が、制度運営上、十分に機能していないことである。建築基準法では、安全が確保されない場合は、先にも触れた第10条で『当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止』等を『催告することができ』とし、それに従わない場合には、『その催告に係る措置をとることを命ずることができ』と定めている。今回の案件は、この定めが十分機能していないことの例ではないかと考えられる。さらに隣接の同様の

建物、美和コーポA棟は、その生きた実例として存在している。この建物に対しては、危険状態であるからとして、すでに滋賀県から同様に催告が出されている。今回の解体に当たって本市が行った家屋調査では、現状では1戸程度しか利用されていない状況であり、滋賀県知事に対して公式に適正な対応を速やかに行うことを求めているが、積極的な問題解決には至っていない。

もう一つは、建築基準法には建ぺい率という縛りはあるが、建物が健全に存在している前提での基準であり、解体時の作業に必要な敷地面積が想定されていないことである。さらには、今回の美和コーポの例で明らか通り、通常、建物を新築あるいは改築する場合には、建築確認手続きが厳しいのに対して、建ってしまったからの指導監督が緩やかなことである。その他、空家特措法の手続きに多大な時間と労力を要すること。また、空き家には複数の抵当権が設定され、多額の債務が残っていることが一般的であり、実質的な資産価値がない場合が多く、相続人がいたとしても、最終的に相続放棄がなされ、代執行に至らざるを得なくなることである。そして、何よりも今回のように、代執行による解体では大きな経費がかかり、所有者はもとより、自治体に大きな財政負担のリスクが生じることなどである。



# 神戸市のマンション管理適正化に向けた 新たな取り組み

神戸市長(兵庫県)

ひさもと きざう  
久元喜造



## はじめに

美しい港と緑豊かな六甲山に囲まれた神戸のまちは、慶応3年(1868年)の開港以来、人・物・情報が集まる国際港都として発展してきた。神戸の都心は、物流拠点として発展してきた神戸(現在のJR神戸駅周辺)や、旧省線三ノ宮駅(現在のJR元町駅)と東側の旧居留地を中心に形成され、その後、駅舎の移転等により都心が東の方向へシフトする中、それぞれ歴史と特色あるまちが集まって現在の都心を形成している。

また、神戸は陸海空の交通の要衝として発展してきた。開港後の明治7年には、神戸と大阪との間に鉄道が開通し、その後、阪神間に私鉄が開通した。戦後には、高速道路や地下鉄、そして新幹線が通り、平成18年には神戸空港が開港し、現在に至っている。

このような歴史的・地理的特性を持つ神戸市では、国内でマンション建設が始まった比較的初期の段階からマンションが供給されて

きたこともあり、分譲マンションは市内全住宅(住戸総数約82万戸)の2割(約19万戸)を超えており、重要な居住形態となっている(平成30年住宅土地統計調査より)。

マンションには人々が集まって住まうことから、利便性の高さや共用の施設・設備等を経済的に利用できるという利点がある一方で、特にタワーマンションについては、修繕積立金の問題や区分所有者間での合意形成の難しさ、短期間での人口増加に伴う学校や保育所等の不足、災害時対応の困難さなど、多くの問題をはらんでいる。また、令和2年4

月時点で、本市が把握している市内の分譲マンション(約3500管理組合)のうち、築35年以上の高経年マンションは約3割(約1200管理組合)に達し、今後5年間に高経年マンションがさらに急増することが予測されている。高経年マンションにおいても、建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化といった「二つの老い」に起因して、適時適切な大規模修繕工事が実施できていない、総会の

運営や決議ができないなどの課題を抱えている可能性がある。マンションは一戸建て住宅と比べて大規模な建物であり、その管理状況が周辺地域へ与える影響も大きいため、適正な管理を促すことが、公共性・公益性の観点からも重要である。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす可能性のあるマンションの発生予防や改善のため、マンションの管理の適正化に関する施策を一層推進していく必要がある。

本市では、平成30年度に「タワーマンションのあり方に関する研究会」を立ち上げ、中心市街地である三宮などの都心部で近年増加している大規模なマンション(特にタワーマンション)そのものの持続可能性、マンション内外のコミュニティ、まちづくりとの調和といった三つの観点から、タワーマンションが抱える課題とその対応策について整理を行った。また、令和元年度には「神戸市マンション管理支援制度検討会」を立ち上げ、マンション全体を対象とした行政による支援施

策の基本的な考え方や方向性、それらを実現していくための制度創設等について検討を行った。

令和2年6月には、国においてマンション関連法の改正法が成立したが、本市ではかねてより、マンション管理適正化について問題意識を持って取り組んできており、マンション支援施策の具体的検討を一層進めているところである。

## 神戸市の取り組み

### (1) 都心居住のニーズに対する取り組み

都心部の極めて狭いエリアへの過度な集住は、災害時の対応やインフラの不足など、多くの問題が懸念される。そこで、商業業務機能と居住機能とのバランスの取れた都心づくりを進めるため、令和2年7月に「都心機能誘導地区」を導入し、神戸の玄関口である三宮駅を中心とするエリアでの住宅機能の建設を、原則認めないこととした。また、その周辺の都心地域では、1000㎡以上の用地を対象に、住宅部分に使用できる容積率の上限を最大900%から、一律400%に引き下げることにした。

都心居住のニーズに対しては市場任せにするのではなく、これまで築き上げられてきた充実した公共交通網のインフラを生かし、商業業務機能と居住機能とのバランスの取れた持続可能なまちづくりを進めていく。

### (2) マンション管理適正化への取り組み

#### ① 施策の方向性

マンションは区分所有者が共有する資産であり、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の定めにもあるとおり、区分所有者で構成される管理組合は、マンションを適正管理するよう努めなければならず、また、区分所有者は、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努める必要がある。

マンションの管理状況はそれぞれ異なるため、「管理状況の良いマンションに対する適正な維持管理の継続と継承の支援」と「管理状況の悪いマンションに対する適正な維持管理への転換の支援または再生への支援」の二つの方向性をもって、「市が管理状況を把握する仕組み」や「適正に管理することが区分所有者のメリットとなるインセンティブ」「管理状況が市場で評価される仕組み」という視点により施策を検討する。

#### ② 「届出」「情報開示」制度

これらを踏まえて、マンション管理の適正化を支援する新たな仕組みとして、「届出」と「情報開示」の制度を創設する。

「届出」は、建物の維持管理状況や管理組合の運営状況等について管理組合から届け出ってもらう制度であり、管理組合に対して適正な維持管理を促すとともに、本市が市内マンションの管理状況の実態把握に努め、それぞれの管理状況に応じた、適切な支援策の検

討・実施を講じていこうとするものである。

「情報開示」は、管理組合から届出された内容のうち、管理組合の財務状況や大規模修繕工事の履歴や予定など、不動産売買において重要とされる情報を、管理組合の希望に応じて、本市のホームページ等に公表する制度である。この制度により、購入者等が管理状況を確認できる環境を構築し、マンションの管理状況が市場での評価に反映されるようにならなければならない。

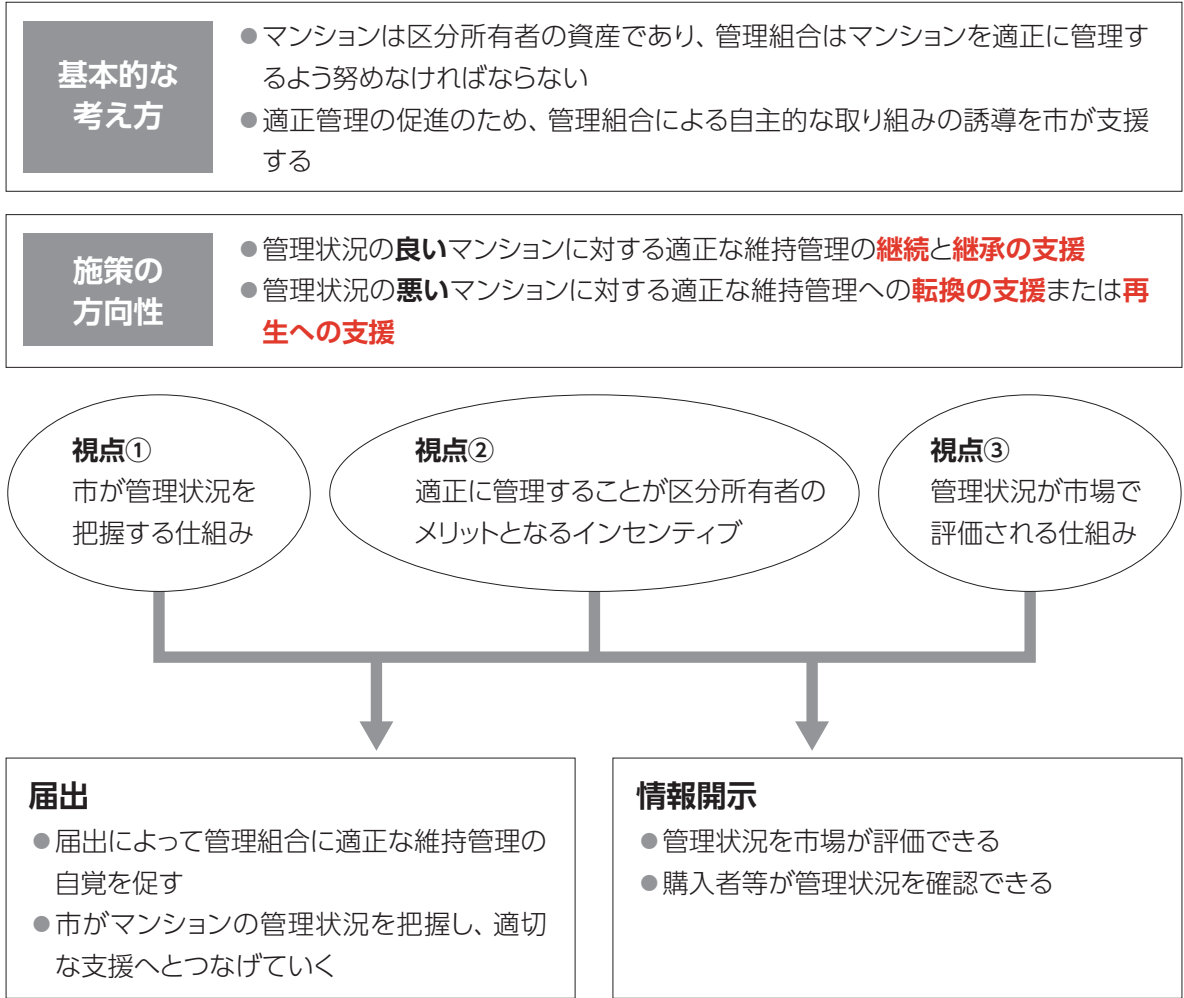
この新たな制度については、市内マンション管理組合や関連業界団体等への周知を行った上で、令和3年2月頃の運用開始を目指している。これらの制度が良好な管理を促すインセンティブとなることで、管理組合による積極的なマンション管理へと誘導していく。

#### ③ マンション管理適正化サイクル

本市では、これまで「神戸市すまいとまの安心支援センター」すまいるネット」を通じて、相談対応やセミナーの開催、専門家の派遣などにより、マンション管理組合に対して支援を行ってきた。

管理組合が主体性を持ってマンションを適正に管理する新たな取り組みを進めていくためには、行政だけでなく、多様な専門家・専門機関（マンション管理士、マンション管理会社、建築士、管理支援コンサルタント、管理支援NPOなど）が、おのおのの専門性を生かしながら、相互に連携し、マンション管

(図) 施策の方向性と具体的な取り組み



理適正化サイクルを回していく必要がある。さらに、届出・情報開示制度の運用により、管理状況の届出が困難な状態にあるマンション管理組合や、適正管理に向けた取り組みを進めることが困難なマンション管理組合の存在が、より明らかになってくると考えており、このようなマンション管理組合に対する支援についても、引き続き検討していく必要がある。

**おわりに**

これからの「withコロナ」時代においては、極めて狭いエリアに人口を集中させるような「高密度至上主義」とも言える価値観から脱却する必要があると考える。そのため本市では、都心においては商業業務機能を充実させ、タワーマンションの規制を図っていくと同時に、自然豊かな開かれた空間の中で仕事をして生活するようなライフスタイルへ転換していく取り組みを検討していく。また、地域の拠点となる各駅前をリノベーションすることにより、地域の魅力を創出し、バランスの取れたまちづくりを進めていく。

マンション管理の適正化に当たっては、これまで取り組んでいる支援施策と新たな制度を展開しながら、マンション管理の質を向上させ、市内マンションの適正管理を進めることで、良好な住環境を創出していく。