

# 【岩見守和】

## マンション関係記事

### 2023年3月



#### 出所：岩見守和マンションレポート

- ・このレポートは一般紙等が、マンションの出来事をどのような視点から記事にしているかを知るために収集したものです。
- ・当レポートは、「岩見守和」が私的に非営利な研究目的として、新聞等の情報を収集し、岩見氏独自の見識で分類と整理をしたものです。
- ・本資料の活用については、閲覧されるご本人の責任において判断をお願いします。
- ・出典元の URL はリンク切れの場合がありますのでご了承ください。
- ・このレポートが皆様方のお役に立てば幸いです。

## ～ 目 次 ～

### 犯罪

7. ■「元従業員がマンション管理費着服」仙台市の管理会社に監督処分 2023年3月23日
6. ■東池袋のマンション強盗 1人死亡、4人逃走 ガス業者装う?毎日 2023年3月21日
5. ■池袋マンション強盗“返り討ち”犯人1人死亡 正当防衛範囲は? 2023年3月22日
4. ■女兒に強制わいせつ逮捕 後をつけマンション侵入か 大阪 2023年3月19日
3. ■午前5時強盗】バール20 発殴打スマホから「殴れ指示に従う3人組 2023年3月1日
2. ■暴力団幹部「外開きの玄関ドア」はなぜ危ないのか ポストセブン 2023年3月5日
1. ■強盗窃盗団狙うマンションとは? タワマン、オートロック意外な盲点 2023年3月8日

### 事件

3. ■意識不明の子ども2人を発見 マンションから転落か 東海テレビ 2023年3月24日
2. ■ベランダから転落か 女性と女兒が死亡 堺 .ytv. 2023年3月8日
1. ■男性遺体、マンション5階の部屋で発見 外傷なし…埼玉新聞 2023年3月20日

### 火災

11. ■川口でマンション1室全焼 深夜の火災通りかかった警察官が確認 2023年3月21日
10. ■名古屋市12階建てマンション8階火災 火元一室が全焼し住人ケガ 2023年3月23日
9. ■大阪5階建てマンション火事 ベランダから飛び降り70代男性死亡 2023年3月27日
8. ■マンション自室放火 25歳女逮捕 去年の連続火災でも第一発見者 2023年3月8日
7. ■札幌市10階建てマンション エレベーター内のゴミと壁一部焼く 2023年3月22日
6. ■マンション火災 1人死亡 船橋市 高齢女性と連絡取れず 2023年3月9日
5. ■マンション12階で爆発か? 黒煙が上がり消防が消火活動中～福岡 2023年3月13日
4. ■相模原・南区のマンションで火事 2人が煙吸い込み搬送 2023年3月8日
3. ■マンション火災 100歳代男性ら救助 1時間半超燃え.2人けが関テ 2023年3月7日
2. ■マンションの一室で火事 全焼 熊本市 RKK 熊本放送 2023年2月28日
1. ■マンション火災で部屋から男性遺体…住人の80代男性か 大阪 2023年3月30日

### 防災

13. ■マンションの防災① 数千人の在宅避難に備えよ 2023年3月1日
12. ■マンションの防災② 地域の「共助の拠点」にも 2023年3月8日
11. ■マンションの防災③ 被災経験カルタで伝える 2023年3月15日
10. ■マンションの防災④ 賃貸こそ事前の備えを 2023年3月22日
9. ■地震保険、3・11でも過小判定 仙台の複数マンション 河北新報 2023年3月19日
8. ■地震保険過小判定、裁判逆転相次ぐ 全国で被災者勝訴 河北新報 2023年3月10日

7. ■ 一部損 50 万円が裁判で全損 1000 万円に クレーマー扱い河北新報 2023 年 3 月 10 日
6. ■ 大災害時にマンションで「在宅避難」するのに必要な備えは？朝日 2023 年 3 月 12 日
5. ■ 遠くの親戚より近くの他人？顔の見える関係、マンションでも 2023 年 02 月 26 日
4. ■ タワマン、防災は今どうなっているのか？ tmedia. 2023 年 03 月 04 日
3. ■ 都心のタワマン、巨大地震発生でどうなるのか 女性セブン 2023 年 3 月 3 日
2. ■ マンション住民 2,200 名、防災対策アンケート結果 マンションラボ 2023 年 3 月 2 日
1. ■ マンション住民約 2,200 名が答えた、防災対策アンケート結果② 2023 年 3 月 2 日

#### 行政の動き

3. ■ 老朽化マンション修繕促進 減税措置実施へ 一定条件の修繕で NHK2023 年 3 月 14 日
2. ■ 東京都 マンションの管理不全の予防・改善の取組を支援します！2023 年 3 月 28 日
1. ■ 国交省の「不動産業ビジョン 2030」、策定から 4 年で進展は？楽待 2023 年 3 月 7 日

#### 管理

6. ■ マンションの維持費は年間いくらかかる？ 費用内訳相場解説！2023 年 3 月 31 日
5. ■ 12 年周期でなくても OK「大規模修繕」の大誤解 長嶋 修 2023 年 3 月 19 日
4. ■ マンション大規模修繕言い値注意アスベスト対策強化法外費用提示 2023 年 3 月 12 日
3. ■ 建物老朽化と住人高齢化でマンションが管理会社に見捨てられる 2023 年 3 月 10 日
2. ■ 役員の善管注意義務違反の裁判例 弁護士 豊田 秀一 MCKK 2023 年 3 月
1. ■ 区分所有法古くて新しい問題 日本マンション 100 年命脈尽きる榊 2023 年 3 月 13 日

#### タワマン

7. ■ タワーマンションなぜか「無駄な設備」が多い「意外すぎるワケ」榊 2023 年 3 月 29 日
6. ■ 是か非か…注目集めるタワマン論争 住形態の存在理由や議論を榊 2023 年 3 月 27 日
5. ■ 欧米の富裕層がタワマンに住みたがらない「深刻な理由」榊 2023 年 3 月 12 日
4. ■ 海外タワマンは低所得者向けの賃貸物件という信じがたい現実 榊 2023 年 3 月 12 日
3. ■ 超高層マンションの終活… 廣田信子 2023 年 3 月 6 日
2. ■ タワーマンションは「コスパ悪い」!? 一生住むには向いてないの？2023 年 3 月 7 日
1. ■ 超高層マンションのコミュニティの課題 廣田信子 2023 年 3 月 2 日

#### 団地再生等

3. ■ いなさん団地だより（稲毛海岸三丁目団地管理組合法人）2023 年 3 月 29 日
2. ■ 富山市の「奥田団地」市は立ち退き料の民事調停を申し立て knb 2023 年 3 月 23 日
1. ■ 東北 3 県の災害公営住宅、進む高齢化 住人 44.4%65 歳以上 朝日 2023 年 3 月 15 日

#### 自治会

8. ■会費ゼロ清掃なし お台場の「続けられる自治会」削れない役割は 2023 年 3 月 24 日
7. ■住民じゃない人も巻き込む日本橋町内会 関わり方は 3 段階柔軟に 2023 年 3 月 12 日
6. ■自治会、都内で 6 年間に 144 減 「役員の負担重すぎる相次ぐ解散 2023 年 2 月 12 日
5. ■電子回覧板、集金はペイペイ 自治会 IT 化「できる人が進めないと 2023 年 3 月 23 日
4. ■県庁所在地中心部自治会解散 脱「行政の使いっ走り」残った課題 2023 年 3 月 22 日
3. ■「役員ばかり負担」「なぜ強制？」自治会に募る不公平感不透明感 2023 年 3 月 21 日
2. ■弱まる自治会の力、小泉改革との関連も 「共助の仕組み再構築を 2023 年 3 月 20 日
1. ■「10 年すれば自治会は消滅」 タワマン横の巨大団地、住民危機感 2023 年 3 月 20 日

### その他

13. ■分譲マンションの「老朽化」「修繕費不足」問題…「工事費高騰」 2023 年 3 月 18 日
12. ■マンションの「EV 充電設備導入」今年は… 廣田信子 2023 年 3 月 10 日
11. ■【鳩の置き土産】ある日、マンションのベランダに…。矢野夕ト 2023 年 3 月 14 日
10. ■老朽化マンション 修繕費 & 高齢化問題…「ヒント管理会社見直し」2022 年 12 月 14 日
9. ■人生 100 年時代のマンションライフを考える 廣田信子 2023 年 3 月 17 日
8. ■老朽化マンション相続の末路 “郊外は特に要注意”の理由 牧野 知 2023 年 3 月
7. ■壁や天井からコンクリートが剥がれ落ち 施工会社提訴 現場写真」2023 年 3 月 8 日
6. ■家の鍵をスマートロックに変えた。便利だったけどやめた理由とは 2023 年 3 月 8 日
5. ■築 50 年でエレベーターは壊れたまま…「機能不全マンション管理の実態 2023 年 3 月
4. ■まるで廃墟」な築 50 年マンションに住み続けるヤバすぎる住人たち 2023 年 3 月 8 日
3. ■和歌山・旧田辺市立図書館、マンションに 市が売却へ 産経 2023 年 3 月 6 日
2. ■三重手抜き工事マンション住民修繕費用 2.8 億円求めゼネコン提訴 2023 年 3 月 2 日
1. ■住宅ローン 4000 万円の『一括返済』を求められ絶望。 2023 年 2 月 16 日

### 購入

7. ■資産防衛超有力手段「大阪」での「マンション投資」といえるワケ 2023 年 3 月 25 日
6. ■2400 万円損したサラリーマン絶句…買ったマンション落とし穴 2023 年 2 月 22 日
5. ■近隣トラブル圧倒的 1 位騒音-トラブル原因で引っ越経験ありが 2 割!2023 年 3 月 6 日
4. ■隠れ「欠陥建築マンション」の売り主 ヤバすぎる「殺し文句」 2023 年 3 月 8 日
3. ■湯沢のマンション価格上昇中、20 倍に値上がりも！？ 2023 年 3 月 6 日
2. ■自宅のダウンサイジングに潜む落とし穴 週刊ポスト 2023 年 3 月 2 日
1. ■50 平㎡マンションを購入時知っておきたい「税制優遇」の面積基準 2023 年 3 月 8 日

### 販売動向

2. ■不動産コンサルタントが語る！今後の住宅市場とは 2023 年 3 月 6 日
1. ■仙台圏の新築マンション 供給数 1410 戸、リーマン後最多 22 年 2023 年 3 月 15 日

### 業者の動き

6. ■「分譲マンション大規模修繕工事向け履行保証保険」公式 HP 2023年3月28日
5. ■ヨーカドー オートロック付マンションでネットスーパー置配導入 2023年3月14日
4. ■ビットキーhomehub 大京穴吹コが約54万戸にプラットフォーム採用 2023年3月8日
3. ■アマゾン、オートロックマンションで置き配強化。三井賃貸で協業 2023年3月2日
2. ■新たな発想でCO2を20%削減 長谷工のH-BAコンクリート産経 2023年2月27日
1. ■YKK AP、集合住宅の開口部リフォームを強化 ドア改修市場拡大へ 2023年3月7日

---

## 犯罪

---

### 7. ■「元従業員がマンション管理費着服」仙台市の管理会社に監督処分 2023 年 3 月 23 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tbc/393802?display=1>

#### 概要

①元従業員がマンションの管理費を着服していたとして、東北地方整備局は仙台市内のマンション管理会社に対し再発防止策の策定などを求める監督処分を行った。

②仙台市青葉区のマンション管理会社、朝日ハウジングでは、元従業員が複数のマンション管理組合で管理費を着服していたということです。

監督処分は、社内教育の徹底や再発防止策の策定などを求める内容となっています。着服した金額や時期について東北地方整備局は明らかにしていません。

### 6. ■東池袋のマンション強盗 1 人死亡、4 人逃走 ガス業者装う?毎日 2023 年 3/月 21 日

[https://mainichi.jp/articles/20230321/k00/00m/040/263000c?utmsource=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=smartnews](https://mainichi.jp/articles/20230321/k00/00m/040/263000c?utmsource=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=smartnews)

#### 概要

①21 日午前 9 時半ごろ、東京都豊島区東池袋 2 のマンション一室に 5 人組の男が押し入り、室内にいた中国籍の男女 2 人を結束バンドで縛り現金などを奪って逃走した。

5 人組のうちの 1 人は被害男性に抵抗された際に首を負傷し、死亡した。男性も軽いけがをしたとみられる。女性にけがはなかった。

警視庁池袋署は強盗傷害容疑で逃げた 4 人の行方を追っている。

②当時室内には 40 代男性と 30 代女性がいた。

男性は 5 人組のうち 1 人の首をはさみで切りつけるなど抵抗したが、女性とともに両手を結束バンドで縛られ、現金やキャッシュカードなどを奪われた。5 人組のうちの数人は作業着姿でガス業者を装っていたという。

### 5. ■池袋マンション強盗“返り討ち”犯人 1 人死亡 正当防衛範囲は ? 2023 年 3 月 22 日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/503146>

#### 概要

①21 日午前 9 時半ごろ、東京・池袋のマンション 9 階に、刃物を持った複数の男らが押し入り、現金などを奪って逃走する事件が発生しました。

ガス業者を装った複数の男らが、中国籍の会社社長の男性と女性従業員がいた部屋に押し入り、現金約 100 万円や通帳・携帯電話などを奪って逃走したということです。

②警察に通報したという同じマンションに住む女性は話します。

9 階のベランダから女性と男性の方が「警察呼んで！」みたいな。「110 番」ってずっと叫んで。一応警察に連絡はしたんですけど。赤いタオルみたいなのを振りながら「警察呼んでくれ！」みたいな。なんか危ないときにフーフーって呼ぶ、なんか危険な時に呼ぶやつ。それを吹きながら。

③襲撃された男性社長が、抵抗する際に犯行グループ 1 人の首などを刺したところ、その 1 人を残し他のメンバーは逃走。反撃された男は意識のない状態で病院に搬送されましたが、その後、死亡が確認されました。

④若狭勝 弁護士

刑法の「正当防衛」だけではなくて、こういう盗犯と強盗やなんかに対しては、刺し殺してしまってもこれは罪に問えないという特別な法律があるんです。

⑤犯行グループのメンバーはいずれも日本語を話していたということで、警察は逃げたグループの行方を追っています。(めざまし 8 3 月 22 日放送)

#### 4. ■ 女児に強制わいせつ逮捕 後をつけマンション侵入か 大阪 2023 年 3 月 19 日

[https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_18898.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_18898.html)

概要

①塾帰りの小学生の女の子に、わいせつな行為をしたなどとして、自称ネット販売業の 5 5 歳の男が逮捕されました。

3 月上旬の夕方、大阪府内のマンションに侵入し、エレベーターを待っていた 1 0 代の小学生の女の子に対して、背後からいきなり抱き着いたうえ、マンションの駐輪場まで引っ張って行き、体を触るなどした強制わいせつなどの疑いがもたれています。

②塾から帰宅途中だった女の子の後を自転車をつけていく容疑者の姿が、防犯カメラに映っていたということです。一部否認しています。

#### 3. ■ 午前 5 時強盗] パール 20 発殴打 スマホから「殴れ」指示に従う 3 人組 2023 年 3 月 1 日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/492973>

概要

①1 月、東京都北区のマンションで 3 人組の犯人に寝込みを襲われ、現金などを奪われる強盗事件が

起きた。この記事の画像（16 枚）

警視庁は 2 月 28 日、19 歳の男たち 3 人を逮捕。

②被害に遭った男性

3 人とも黒ずくめです。パールと…1 人はハンマー、1 人が包丁。

1 月 7 日、まだ暗い午前 5 時前。3 人組はマンションに押し入ると、寝ていた男性を凶器で襲った。パールで全体的に 20 発くらいですね。床も血だらけで、拭いても殴られている頭とかから血が流れてくるので、“ああ…さすがに死ぬな”とは思いました。

③犯行は約 4 時間にも渡った。

指示役の男。3 人組はスマートフォンをスピーカーの状態にしてやりとり。指示役はスピーカー越しに、こう脅してきたという。

「1000 万あるのはわかってんだよ」「あるのはわかってるから早く出せ」と。

指示役から「その場で一発殴って」と指示があって 3 人組に殴られる。

3 人は言われるがまま。その後、3 人組は男性の車や現金約 100 万円などを奪い逃走。男性は全身の打撲など全治 1 カ月の重傷だ。

④3 人組は別の窃盗事件ですでに逮捕。

関東で相次いでいる、一連の強盗事件などにも関与している可能性があるともみて捜査をしているとのこと。（「イット！」2 月 28 日放送より）

## 2. ■暴力団幹部「外開きの玄関ドア」はなぜ危ないのか ポストセブン 2023 年 3 月 5 日

[https://www.news-postseven.com/archives/20230305\\_1846504.html?DETAIL](https://www.news-postseven.com/archives/20230305_1846504.html?DETAIL)

### 概要

①ある暴力団組織の幹部。

海外に比べて日本の家は、泥棒に入れやすい。

地震は想定しても、泥棒を想定して家を作っていない。窓のそばに雨どいがあるのがいい例だ。泥棒に入ってくれと言わんばかりの構造だろう」

②「もっとわかりやすいのが玄関のドアだ。

日本の家のドアは“外開き”が多い。

だが海外は圧倒的に“内開き”だと話す。日本は玄関で靴を脱ぐという習慣があるため、家のドアは外開きが多いといわれている。

しかし防犯上、外開きは危険だと幹部は言う。

③「強盗でもなんでも、無理やりドアから入ってこよとしたら、ドアの内側に逃げられるし、全体重をかけてドアを押し戻し、閉めることもできる。家具を何か置いて侵入を防げるし、いざとなれば中に籠城することもできる。だが日本にはそういう発想がない。

外側に開けば、チェーンをかけていても、ドアチェーン用カッターで切られれば、それで終わり。ドアノブを掴ん

ただけでは引っ張られる力に抗えない。

海外から来たヤツらは最初、外開きのドアを見てびっくりする」(暴力団幹部)

④なぜこんな話を暴力団幹部らに聞いたかといえば、問題が起これば対抗勢力からの襲撃に備え、抗争が起きれば 24 時間体制を組み、警戒を怠らない。警察の急なガサ入れにも常に準備しておかなければならないからだ。

「事務所のドアが外開きだと、警察が来た時、簡単にチェーンを切って中に入れてしまう。

逃走するわずかな時間すら確保できない。抗争相手が押し入ってきても、それを阻止することもできない」という幹部は、「ホテルのドアは火災の時、避難する人の邪魔にならないよう内開きになっているというが、誰が宿泊するか、出入りするかわからないのがホテルだ。防犯対策もあるだろう」

④「ただし」と幹部は付け加えた。

「内開きのドアは、ドアを開けようとした時、後ろに立たれたら逃げられない。内開きにしろ、外開きにしろ、ドアを開ける時はきちんと確認することが必要だ。カギをかけていてもやられる時はやられるが、一番の防犯はやはり人の目。これに勝るものはない」(暴力団幹部)。

## 1. ■強盗窃盗団狙うマンションとは？タワマン、オートロック意外な盲点 2023 年 3 月 8 日

[https://diamond.jp/articles/-/318623?utm\\_source=daily\\_dol&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=20230308](https://diamond.jp/articles/-/318623?utm_source=daily_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20230308)

### 概要

①ここ数年、侵入窃盗の認知件数は年々減少していますが、コロナ禍もあり在宅が増えたというのあつて、在宅狙いの強盗も 1 割以上を占めています。最近の犯罪はマニュアル化されており、全国どこでも行われる可能性があります。

#### ②【被害ケース 1】

タワマンの 26 階の部屋に住んでいた女性が宅配業者を装う二人組の強盗に数百万円の現金を強奪されました。被害者の女性は言われた通りに家にあった現金を素直に渡したため、暴力など振るわれることなく無事に解放されました。

その後、実行犯と指示役は逮捕されましたが、さらにその上にいる上層部までは逮捕に至らずいまだ逃走中です。上層部は被害者の自宅に高額な現金があることを知っていて、実行犯を SNS で雇って強盗を行わせたようです。

#### ③【被害ケース 2】

外国人窃盗団がオートロックマンションを狙い侵入。

オートロックは、隙間に厚紙や定規を挟み簡単に開錠されていました。オートロックマンションの住人は、油断して自室の鍵をかけない人もいます。そういった家を狙い、軒並み玄関のドアを開けまくって、無施錠の部屋から貴重品などを奪い、逃走するというのを全国的に繰り返していました。

#### ④【被害ケース 3】

窃盗事件が同じマンション内で立て続けに起きました。

同じ3階で一度に5軒の部屋がベランダの避難壁を破り、横並びで現金や貴金属を奪われたのです。これは、全員無施錠だったわけではありません。最初に侵入された部屋の玄関が無施錠だったのです。侵入された部屋からベランダの避難壁を破り、一気に侵入されたというケースでした。

⑤他にも、4階で雨どいを登って窓から空き巣に入られた事案や、エレベーター内での強盗や強姦事件、さらには立体駐車場内でのわいせつ事件など、さまざまな犯罪が発生しています。

⑥大勢が住むマンションだからこそ起きる犯罪被害も多くあります。

前述の【被害ケース3】はまさにそれです。

一つの家が戸締まりをしていないなどセキュリティへの意識が薄かったために、他の部屋まで侵入されてしまいました隣人らはある意味「巻き添えになった」ともいえます。これはマンション特有の構造上、防ぎようがありません。

⑦他にもマンション特有の防犯面における構造上の問題はあります。

それはプライバシーを守るために死角を作らざるを得ないということです。その死角を悪用して、犯罪者は子どもの誘拐や女性へのわいせつ行為、さらには強盗などを犯すのです。

⑧意外な盲点とは？

オートロックへの過剰な信頼で、自室の鍵を閉めない人が一定数います。

そのような人の多くが、「5分くらいなら大丈夫だろう」と、無施錠のままゴミ出しに行ったり、幼稚園の送迎、コンビニまで買い物に行ったりするのです。そして帰宅するとパソコンがなくなった、愛犬が誘拐されたなどの事件が発生していたなどということが起きます。

⑨同じマンションの住人が犯罪者の場合、捜査が難航しやすいケースもあります。

マンションの2階以上の通路には防犯カメラが設置されていないことが大半だからです。それを悪用する犯罪者もいるのです。実際、同じ階の人間が、帰宅したばかりの女性を狙って、自分の部屋に押し込み殺人を行った事件がありました。住戸のあるフロアで防犯カメラもなく、その様子は映りません。警察の捜査が進み、内部犯行との疑いで1軒ずつ住民を訪問した結果、同じ階の住人宅で損壊された被害者の遺体が発見されました。

⑩他にも、幼稚園の送迎やゴミ出しなどで無施錠の瞬間に侵入し、数千円といったわずかなお金を気づかれないよう盗むという犯行を、同じ階の住人が数十件繰り返していましたことがありました。同じマンションの住民だからこそできた犯行です。

⑪では、マンション住まいで自分でどうやって身を守ればよいのでしょうか。

専有部分での対策を行えばよいのです。

- 防犯フィルム
  - 補助錠
  - 窓アラーム
  - 防犯ステッカー
- (京師美佳)

---

## 事件

---

### 3. ■意識不明の子ども 2 人を発見 マンションから転落か 東海テレビ 2023 年 3 月 24 日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/504333>

#### 概要

①愛知・名古屋市で 24 日午後、マンションの窓から幼い子ども 2 人が転落したとみられ、意識不明の重体で病院へ搬送された。

午後 4 時前、名古屋市中区新栄の駐車場で、「子どもが倒れている、子どもが落ちてきた」などと、通りかかった男性から警察に通報があった。

②1 歳ぐらいの幼い子ども 2 人が路上に倒れていて、意識不明の重体で、救急搬送された。マンションから出てきた女性が、「子どもがいない」と、警察に話していたという。

駐車場の隣にあるマンションの 7 階の窓から転落したとみて、くわしい状況を調べている。

### 2. ■ベランダから転落か 女性と女儿が死亡 堺 .ytv. 2023 年 3 月 8 日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/188561.html>

#### 概要

① 7 日午前 11 時すぎ、堺市堺区のマンションで、住人から「ベランダで黒い影が見え、下を見ると赤ちゃんと女性が倒れている」と消防に通報がありました。成人女性と 1 歳から 2 歳ぐらいの女の子で、死亡しました。

②女性の近くにはスリッパが落ちていて、マンションの下にいた人が「ドーン」という音を聞いたということで、警察は、2 人がベランダから転落したとみて身元の確認を急いでいます。

### 1. ■男性遺体、マンション 5 階の部屋で発見 外傷なし…埼玉新聞 2023 年 3 月 20 日

<https://nordot.app/1010343556162289664>

#### 概要

①18 日午後 6 時 55 分ごろ、埼玉県川越市野田のマンション 5 階の一室で、男性が死んでいるのを川越署員らが発見した。同署は遺体がこの部屋に 1 人で暮らし、連絡が取れなくなっている男性かどうかも含め、身元などを調べている。

②マンションの管理会社から「1 カ月前から住んでいる高齢男性と連絡が取れない」との 110 番があり、

同署員らが安否確認のため駆け付け、高窓の格子を外して室内に入った。  
室内に荒らされた跡はなかったが、一部が焼け焦げた状態だった遺体は 70～80 代、やけど痕や目立った外傷はなかった。司法解剖し死因調べる。

---

## 火災

---

### 11. ■川口でマンション 1 室全焼 深夜の火災通りかかった警察官が確認 2023 年 3 月 21 日

<https://nordot.app/1010722339824779264>

#### 概要

- ①20 日午前 1 時 33 分ごろ、埼玉県川口市西青木 3 丁目、10 階建てマンション、会社員男性（60）方から出火、同室が全焼した。
- ②男性は就寝中で、出火時は 1 人だった。近くを通った同署の交番勤務員が火災報知器が鳴っていることに気付き、確認すると煙や炎が確認されたという。  
男性は避難し、けがはなかった。（埼玉新聞社）

### 10. ■名古屋市 12 階建てマンション 8 階火災 火元一室が全焼し住人ケガ 2023 年 3 月 23 日

[https://www.tokai-tv.com/tokainews/article\\_20230323\\_26204](https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20230323_26204)

#### 概要

- ①23 日正午すぎ、名古屋市中川区松重町の 12 階建てのマンションで、「8 階から煙が見える」と配達員の男性から消防に通報があり消防車 21 台が出動し、火はおよそ 1 時間半後に消し止められました
- ②火元の 1 室が全焼したほか、この部屋の住人で 65 歳の男性が煙を吸いましたが、命に別条はなく軽傷とみられます。

### 9. ■大阪 5 階建てマンション火事 バランダから飛び降りた 70 代男性死亡 2023 年 3 月 27 日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/detail.html?id=3a3e0564075442f7a24e99408056cc2e>

#### 概要

- ① 27 日昼すぎ、大阪府枚方市のマンションの一室で火事があり、逃げようとベランダから飛び降りた男性が死亡しました。5 階建てのマンションの一室で、正午すぎ、マンションの清掃員から「火が出ている」と 110 番通報がありました。
- ②消防車など 18 台が駆け付けて消火活動にあたりましたが、火元の 3 階の部屋が焼けたほか、上の階の 2 部屋にも燃え広がり約 2 時間後に消し止められました。
- ③この火事で火元の部屋の住人とみられる 70 代の男性が逃げようとしてベランダから飛び降り死亡しま

した。

4階の89歳の女性も煙を吸うなどして病院へ搬送されていて、警察が火事の詳しい原因を調べています。

#### **8. ■ マンション自室放火 25歳女逮捕 去年の連続火災でも第一発見者 2023年3月8日**

[https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc\\_18749.html](https://www.asahi.co.jp/webnews/pages/abc_18749.html)

##### 概要

①2月大阪府高石市マンションで自分の部屋に放火したとして25歳の奈良県桜井市に住む自称「准看護師」（25）が逮捕された。

自室に火をつけ、室内の一部約40平方メートルを燃やした疑いがもたれています。出火元は玄関付近で玄関のドアは施錠されていました。室内から何らかの方法で火がつけられたとみられる。

容疑を否認しています。

②このマンションでは去年7月、共用部分や室外機が燃える火事が連続発生し、いずれも第一発見者が容疑者だったということで警察が関連を調べています。

#### **7. ■ 札幌市 10階建てマンション エレベーター内のゴミと壁の一部焼く 2023年3月22日**

[https://www.htb.co.jp/news/archives\\_19599.html](https://www.htb.co.jp/news/archives_19599.html)

##### 概要

①22日未明、札幌市西区のマンションのエレベーターで、中にあったゴミと壁の一部が焼ける火事がありました。

10階建てのマンション。午前3時過ぎ、このマンションに住む人から「自動火災報知設備が鳴っていて、焦げ臭いにおいがする。」と消防に通報がありました。

②焼けたのはエレベーターの中にあった袋に入ったゴミとエレベーターの壁で、消防車15台が出動し、火は通報からおよそ1時間後に消し止められました。

この火事によるけが人はいませんでした。消防と警察で火の出た原因を調べています。

#### **6. ■ マンション火災 1人死亡 船橋市 高齢女性と連絡取れず 2023年3月9日**

<https://www.fnn.jp/articles/CX/497089>

##### 概要

①9日午前7時前、船橋市の11階建てのマンションの10階で火事があった。

②1 時間半後にほぼ消し止められたが、火元の部屋から、性別不明の 1 人の遺体が見つかった。部屋には、高齢の女性が 1 人で住んでいた。

#### 5. ■ マンション 1 2 階で爆発か？ 黒煙が上がり消防が消火活動中～福岡 2023 年 3 月 13 日

<https://rkb.jp/news-rkb/202303135222/>

##### 概要

①福岡市東区筥松のマンションで 1 3 日正午過ぎ、爆発音がして黒煙が上がっている。消火活動が続いている。午後 0 時 1 2 分ごろ、このマンションの住人から「1 4 階建ての建物の 1 2 階からドンという音がして南側から灰色の煙が上がっている」と通報があった。

②今のところ、けがをした人がいるという情報は入っていないという。

#### 4. ■ 相模原・南区のマンションで火事 2 人が煙吸い込み搬送 2023 年 3 月 8 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-974092.html>

##### 概要

① 8 日午前 1 0 時 4 0 分ごろ、相模原市南区新磯野 4 丁目の鉄筋コンクリート 5 階建てマンション 1 階から出火していると 1 1 9 番通報があった。

② 1 階 1 室の一部を焼き、この部屋に住む男性（7 4）と妻（7 3）が煙を吸い込んで病院に搬送された。

相模原南署が出火原因を調べている。

#### 3. ■ マンション火災 100 歳代男性ら救助 1 時間半超燃え.2 人けが関テレ 2023 年 3 月 7 日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/496042>

##### 概要

①7 日午後 1 時半過ぎ、大阪市都島区のマンションで「部屋が燃えています」と、住人から消防に通報があった。14 階建てのマンションの 6 階の 1 部屋が燃えていて、消防車 28 台が出動し、火は、およそ 1 時間半後にほぼ消し止められた。

②100 歳代とみられる男性 1 人と、60 代とみられる女性 1 人の 2 人が、けがをして病院に運ばれたが、いずれも意識はあるという。

## 2. ■ マンションの一室で火事 全焼 熊本市 RKK 熊本放送 2023 年 2 月 28 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/rkk/352135?display=1>

### 概要

- ① 2 月 28 日午後 0 時 15 分ごろ、熊本市中央区九品寺にあるマンションの住民から「2 階から臭いがする」と 119 番通報がありました。消防が駆けつけ、火はおよそ 1 時間後に消し止められました。
- ② 5 階建てマンションの 2 階の一室、およそ 20 平方メートルが全焼しました。この火事でけがをした人はいませんでした。火事の目撃者「とにかく非常ベルが鳴り止まなくて」「本当にまさかでした」

## 1. ■ マンション火災で部屋から男性遺体…住人の 8 0 代男性が 大阪 2023 年 3 月 30 日

<https://www.mbs.jp/news/kansainews/20230301/GE00048572.shtml>

### 概要

- ① 3 月 1 日の午前 1 0 時前、大阪市東淀川区のマンションで住人の女性から「煙が出ている」と通報があり消防車 1 8 台が出動して火は約 1 時間後に消し止められましたが、8 階の 1 室約 2 0 平方メートルが焼け、この部屋から男性の遺体が見つかりました。
- ② この部屋に住む 8 0 代の男性ととみて身元の確認を進めています。  
男性と同じ階に住む 6 0 代の女性が煙を吸い病院に搬送されましたが意識はある。

---

## 防災

---

### 13. ■ マンションの防災① 数千人の在宅避難に備えよ 2023年3月1日

[https://www.sankei.com/article/20230301-ZRFKCHCMOVP6DE7QFKA3UDGGAY/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20230301-ZRFKCHCMOVP6DE7QFKA3UDGGAY/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

- ①三菱地所レジデンスは、社員が立ち上げたボランティア組織「三菱地所グループの防災倶楽部」などを通じて、管理組合の災害対策を支援する活動を行っている。
- ②その一環として2月、東京・晴海にある約1800戸の49階建てツインタワーマンション「ザ・パークハウス 晴海タワーズ」で行われた防災訓練に協力した。
- ③男性が水10リットルを持って20階まで苦労して階段を上る様子がオンライン中継されると、住民たちは在宅避難の要となる水とトイレの重要性を再認識していた。

### 12. ■ マンションの防災② 地域の「共助の拠点」にも 2023年3月8日

[https://www.sankei.com/article/20230308-JD34NLGXYBIEZPJBOWDX67IE4E/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20230308-JD34NLGXYBIEZPJBOWDX67IE4E/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

- ①三菱地所レジデンスでは、東日本大震災以降、全物件に無線機や発電機を備えた防災倉庫を設けるなど災害対策を強化し、各マンションの防災計画作成や訓練をサポートしている。
- ②同社が開発に参画したJR津田沼駅（千葉県習志野市）近くの街区「奏の杜」では、平成29年から街区内の複数マンションが合同で防災訓練を実施している。コロナ禍前の31年には、近隣の他社物件や戸建ての住民を加えた約2300世帯に呼び掛け、半数以上が参加。千葉工業大学やサッカーJリーグのジェフユナイテッド市原・千葉も訓練に加わった。
- ③その年の秋、関東を中心に被害をもたらした台風19号に見舞われた際は、無線機の周波数を地域で共有するなどの助け合いも生まれた。しばらくオンライン開催だったが、今年は4年ぶりの現地訓練を予定する。

### 11. ■ マンションの防災③ 被災経験カルタで伝える 2023年3月15日

[https://www.sankei.com/article/20230315-YA4HGJ34LJP2ZNW6LUCV7GICYB4/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20230315-YA4HGJ34LJP2ZNW6LUCV7GICYB4/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

## 概要

- ①三菱地所レジデンスが手掛ける物件では、社員有志によるボランティア組織「三菱地所グループの防災倶楽部」が、管理組合などに防災ノウハウを提供している。メンバーは新入社員から部長級まで全国に約140人おり、平成26年の発足以来、117物件の防災訓練に協力した。
- ②当初は入居者のサポートが目的だったが、現在は社員への防災教育やマンションの開発段階での防災面の提案もしている。実際に被災地や避難所にも足を運び、調査も行っている。
- ③これらを踏まえて開発したのが、防災啓蒙ツール「そなえるカルタ」だ。ライフラインが途絶えた状態での共同生活を想定し、備えるべき課題を13テーマに分類。例えば食のテーマでは「配給食は炭水化物中心で栄養が偏った」という被災者の声とともに食事と健康管理の問題を投げかけ、カードを裏返すと「サプリメントの常備」など解決策を提案している。
- ④同社はこうしたツールをホームページで無償提供しており、事務局担当の沢野由佳さんは「被災地の経験をカルタを通して多くの人に伝えたい」と話している。

## 10. ■マンションの防災④ 賃貸こそ事前の備えを 2023年3月22日

[http://ankei.com/article/20230322-A5FT7DFY3RO5RIE4B5DEIWBGIY/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](http://ankei.com/article/20230322-A5FT7DFY3RO5RIE4B5DEIWBGIY/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

## 概要

- ①三菱地所レジデンスの賃貸マンションでは、防災知識が乏しくても適切に行動できるよう支援する防災ツール「ファーストミッションボックス（FMB）」の導入を始めた。
- ②FMBとは、対策本部の立ち上げや安否確認といった災害発生直後に取りべき行動やトラブルへの対処法について、具体的に記したカード類が箱に入ったもの。防災コンサルティングを担う株式会社「危機管理教育研究所」（東京都中央区）が考案した。集会室など共用部の目立つところに設置して、カードの指示に従うことで非常時に迅速な助け合いを促す。
- ③導入第1弾は、9月完成予定の「ザ・パークハビオ 中野富士見町ガーデン」（同中野区）。本部▽安否確認▽トイレ▽救護活動▽防犯-の5テーマで構成され、「防犯」では、停電で出入り口のオートロック扉が解錠されたままになった際の対策として、「常時監視中」の張り紙をしたり、輪番で巡回したりする-といった具体案を示している。

## 9. ■地震保険、3・11でも過小判定 仙台の複数マンション 河北新報 2023年3月19日

<https://kahoku.news/articles/20230318khn000037.html>

## 概要

①東日本大震災の際に仙台市の複数のマンションも過小判定を受けていたことが、地震保険問題に取り組む1級建築士への取材で分かった。大半は保険会社の最初の鑑定で日本損害保険協会の認定基準を正確に適用していなかったのが原因で、修正後の保険金額は2～10倍に増えた。

②AMT1級建築士事務所（東京都）の都甲栄充代表が住民の求めで調査に携わった主なマンションは表の通り。5棟で当初計1億3300万円だった保険額は計5億3000万円へ激増した。

③仙台市若林区大和町のマンションは共用部分の廊下や壁に多数の亀裂が入り、仙台市の被害認定で「全壊」の罹災証明を受けた。だが、保険金の支払いを受けるための保険会社の鑑定は、廊下や外観を見ただけで「一部損」の判定だった。

保険金は保険額の5%に当たる1900万円。「ほとんど何も直せない金額だった」（当時の管理組合理事）

④保険会社の4回の再調査でも結果は変わらず、都甲代表が5回目の調査に立ち会って柱のひび割れを見つけ判定は「半壊」に、保険金は1億9000万円に覆った元理事は「管理組合は、地震保険の知識がないので保険会社のいいなりになるしかなかった。半ば諦めていた」と振り返る。

⑤都甲代表がこれまでの経験などから導き出した想定によると、マンションのような鉄筋コンクリート造の場合、柱やはりに幅1ミリ以上のひび割れが見つかった場合、「一部損」以上の判定になりやすい。一方、幅が1ミリ未満だと、損傷がいくつ見つかって「一部損」にしかない。

⑥政府と保険会社が共同で運営する地震保険で過小判定が相次いでいる問題で、非公表になってきたマンションの被害判定の基準が、裁判記録や河北新報の取材で明らかになった。

保険額が5%の「一部損」と30%の「小半損」の境界は、柱に幅1ミリ以上のひび割れがあるか、ないかだった。

判定は地震による物理的損害を時価割合に換算して算出する。50%以上なら「全損」になり、保険金額が100%支払われる。「一部損」の場合、保険金額は5%になるため、全損に比べ20分の1の支払いになる（表1）。

⑦保険会社による鑑定は、マンションの各階のうち、最上階を除いた最も被害がひどい階の共用部分が対象。非公表の基準を使い対象階にあるそれぞれの柱の損傷度合いをI～IVの4段階で評価する（表2）。「ひび割れ幅が0.2ミリ未満」はI、「ひび割れ幅が0.2ミリ以上1ミリ未満」はIIと分類する。

最終的に全体の柱の数のうち、損傷の程度Iの柱の割合、IIの割合、IIIの割合、IVの割合を出し、換算表でポイントを合算する（表3）。

⑧損傷の最もひどい階の柱の数が20本だとすれば、そのうち程度Iの柱が3本の場合、物理的損害割合は15%で1ポイント。さらに程度IIの柱が5本あれば損害割合は25%で6ポイントとなる。合算した7ポイントが時価換算の損害割合の7%になり「3%以上20%未満」の「一部損」の判定となる。

全ての柱に程度Iの損傷があっても5ポイント、同じく程度IIも最大13ポイントのため、合算した18ポイントは18%として「一部損」にしかない。

「一部損」以上の判定を受けるには程度III「ひび割れ幅が1ミリ以上5ミリ未満」以上の損傷が最

低でも1カ所必要になる。

⑨鑑定の対象になるマンションの共用部分は、廊下側だけでなくバルコニー側にも当てはまる。対象の階の住民から許可を得てバルコニー側も鑑定できるようにしておくことで、より正確な判定につながる。

⑩地震保険の過小判定問題に取り組むA M T 1級建築士事務所の都甲栄充代表は「管理組合と住民の連携がスムーズだと調査がうまくいきやすい。

基準を参考に保険会社と交渉し、うまくいかないときは1級建築士のような専門家に相談してほしい」と話す。

## 8. ■地震保険過小判定、裁判逆転相次ぐ 全国で被災者勝訴 河北新報 2023年3月10日

<https://kahoku.news/articles/20230309khn000062.html>

### 概要

①政府と民間の保険会社が地震保険法に基づき共同運営する地震保険で、家屋の損傷に対する過小判定が全国で相次いでいることが9日取材で分かった。

②保険会社側が支払いを抑制したためとみられる。

保険金の支払額が本来額の10分の1や20分の1になっており、裁判を起こした被災者の勝訴が相次ぐ。保険業界の判定基準が公になっていないことが背景にあり、専門家は「全員に正確な判定をすれば、未払い額は数百億～数千億円単位になり得る」と見積もる。

③東京地裁は1月26日、東京海上日動火災保険に地震保険の保険金1000万円を支払うよう命じた。

訴訟は、同社から「一部損」（保険金50万円）とされた2021年2月の福島県沖地震での判定を不服として、仙台市泉区の会社員男性（47）が提訴していた。

④裁判長は、証拠採用された日本損害保険協会の基準を挙げて「査定指針基準表に従って計算すると『全損』と認められる」と過小判定を指摘した。東京海上は控訴せず、判決は確定した。

⑤16年4月の熊本地震で被災した大分県別府市のマンションのケースでは、東京地裁が20年11月、損保ジャパンが「一部損」（保険金1050万円）とした判定を覆して「半損」と認定、1億5000万円支払うよう命じた。

⑥民間の全国建物損害調査協会によると、同協会が18年から22年5月に被災者から再調査の依頼を受けた一般住宅やマンション計311件のうち、118件で保険会社の過小判定が判明し、保険金額は計4億5690万円増額になった。

同協会は熊本地震や、18年の北海道胆振東部地震、大阪北部地震、21年の「首都圏地震」など全国の被災地で再調査をしており「ほぼ全都道府県で保険会社の過小判定が覆っている。全ての物件に正確な判定をすれば、保険金額は膨大になる」と語る。

⑦地震保険は、被災者の請求に応じて保険会社の鑑定人が現地調査し、保険額を支払う仕組み。保険会社が契約者に交付する「契約のしおり」などの重要事項説明書に認定基準や査定指針が全文

明記されていないため、被災者にとって保険会社の「言い値」に反論する材料がない。

⑧ 大手保険会社でつくる損保協会は、判定が覆った件数、金額を把握していない。

同協会の広報担当は「過小判定が頻発しているとは認識していない。基準通りに適切に判断している。悪質な業者に利用される恐れがあるため、基準や指針は公にできない」と話した。

⑨ [地震保険] 地震保険法に基づき、民間保険会社の保険責任を政府が再保険する形で運営する。一般の加入は任意。保険金限度額は住宅 5 0 0 0 万円、家財 1 0 0 0 万円。被害の程度により、全損（保険金額の全額）、大半損（同 6 0 %）、小半損（同 3 0 %）、一部損（同 5 %）の保険金が支払われる。1 回の地震の総支払限度額は 1 2 兆円。東日本大震災の支払総額は約 1 兆 3 0 0 0 億円。

自治体が発行する罹災証明の全壊や大規模半壊、一部損壊とは違う。

⑩ 吉岡和弘弁護士（仙台弁護士会）の話

保険会社による過小判定は、再調査や代行申請で暴利を得る悪質業者を増やす温床になってしまう。保険金支払いの基準や指針を公にしないことは、消費者と保険会社の間情報量、交渉力の両面で不均衡を生じさせ、消費者契約上好ましくない。消費者に情報がなければ、保険会社の判断に従わざるを得なくなってしまう。

## 7. ■ 一部損 50 万円が裁判で全損 1000 万円に クレーマー扱い 河北新報 2023 年 3 月 10 日

<https://kahoku.news/articles/20230309khn000063.html>

### 概要

①「地震で一度被害を受け、その後の保険会社の対応で何度も傷つけられた」。

2 0 2 1 年 2 月の福島県沖地震で、住宅が被害を受けた仙台市泉区の会社員男性（47）と妻（50）は、大手保険会社の対応に不満を募らせる。

②当初の提示額は「一部損」の 50 万円。先月確定した東京地裁判決で、保険金支払額は 2 0 倍の 1 0 0 0 万…残り 664 文字有料記事です。

## 6. ■ 大災害時にマンションで「在宅避難」するのに必要な備えは？ 朝日 2023 年 3 月 12 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR3C7F62R3CUDCB01D.html?ref=smartnews>

### 概要

①千葉県市川市内の 24 階建てタワーマンションの最上階に住む男性（65）は、日頃から 2 リットルペットボトルの飲料水を買いだめしている。だが、そのまま食べられるような非常食や簡易トイレまでは準備していない。発電機やガスボンベなども必要なのは分かっているが、「全部自分たちで用意するのは難し

い」。

②停電でエレベーターが停止しても、階段では 24 階まで上がれそうもない。停電や断水が長期化した場合、在宅避難を続けるのは現実的でないと感じている。

③千葉市美浜区にある、14 階建て 6 棟からなる大規模マンションの「千葉ガーデンタウン」（全約 1400 戸）では震災後、敷地内の防災倉庫に米百キロ、みそやカレーなど計 1200 食分を備蓄している。住民が各戸に備えられるよう、簡易トイレやカセットコンロなどを共同で購入できる仕組みも整えた。

④「共同の備蓄も全戸からするとわずか。高齢者も多いなか、エレベーターなしに高層階から物資を持って往復するのは限界がある。在宅避難を実現するには、住民が高い危機意識を持って各戸で十分な備蓄をしないと難しい」とも話す。（近藤咲子）

⑤東日本大震災で液状化現象が起き、上下水道や電柱、ガスなどのインフラが損傷した千葉市美浜区では住民の約 9 割がマンションなどの共同住宅に住む。

住民からの要望を受け、同区は 2015 年に「共同住宅居住者向け防災マニュアル」を完成させた。同区のマニュアルは昨年、千葉市全体のマニュアルとしても採用された。

市川市でも同様のマニュアルの制作が進められている。

⑥〈備蓄する物資〉

【食料など】飲み水（1 日 1 人 3 リットル）▽アルファ米や缶詰、レトルト食品▽紙皿など使い捨て食器▽カセットコンロ、ボンベ▽缶切り、ナイフ等

【日用品】懐中電灯▽ラジオ、電池▽ライター、マッチ▽ティッシュペーパー▽携帯用トイレ▽ごみ袋など

【衛生用品】常備薬▽歯ブラシ▽マスク▽消毒液▽生理用品など

（千葉市の集合住宅向け防災マニュアルより抜粋）

## 5. ■ 遠くの親戚より近くの他人？顔の見える関係、マンションでも 2023 年 02 月 26 日

[https://note.com/jiji\\_net\\_team/n/n4a78abb22ab2?external\\_type=smart\\_news](https://note.com/jiji_net_team/n/n4a78abb22ab2?external_type=smart_news)

### 概要

①時事通信に入社して 10 年目のわたしは宮城県出身で、仙台市内の実家は約 30 戸が入居する分譲型マンションだ。多くの住民は互いに名前と顔を把握していて、一緒に花見をしたり、東北の秋の風物詩「芋煮会」を楽しんだり。そんな近所付き合いが「いざ」というときに役立つ話を紹介したい。（時事ドットコム編集部 川村碧）

②実家マンションは 1998 年に完成した。

幼少期の記憶はないが、父によると、当初、住民同士が集まるような催しはなかった。2003 年、居住者全員が加入する自主防災組織が発足してから関係が変わっていったという。

その防災組織の設立を提案したのは、当時、管理組合理事長で、1960 年に太平洋沿岸を襲ったチリ津波地震を経験していた父だ。

「近いうちに起きると言われていた宮城県沖地震への危機感が強かった」という。「必ずまた災害は起きる。

住民同士のコミュニティーがないと防災対応ができない」。同じような不安を抱えた住民はほかにもおり、年会費4000円を集め、地域の特性を学ぶ講演会や定期的な防災訓練を始めたことを明かした。その後、住民が交代で役員を務めてきた自主防災組織では、春の花見と秋の芋煮会を大事にしてきた。マンション目の前の河原で自分たちが作った料理を食べ、わいわいと酒を飲む。料理好きな住民が自慢の腕を振るい、豪華なアウトドア料理が登場するこの行事は大人気で、わたしも小さいころから、よく参加していた。

③花見と芋煮会、いずれも防災とは無関係に思えるが、実は、料理に使う大鍋やかまどはマンションの災害用備品。いざというときにすぐ使いこなせるようになるための「炊き出し訓練」になっていたことは、後で分かった。

自主防災組織では「被災して3日間は自分たちで食事をコントロールしなければならない」と、燃料や水も倉庫に保管していた。こうした準備や「訓練」が活かされたのは、わたしが東京に出てから。2011年3月11日、東日本大震災だ。

④震災では、実家マンションも激しい揺れに襲われ、壁やドアが損傷、電気やガスが止まった。なかなか電話がつかずやきもきしたが、家族を含む住民のほとんどはその日、近くの避難所などで一夜を明かしていた。大きなけがなどはなく、翌日、「これが本番だね」と言い合いながら、マンション1階で炊き出しを始めたことは、後日聞いた。皆で持ち寄った食材を使い、約2週間、朝晩におにぎりや汁物を配ったそうだ。

⑤「煮炊きの準備をする人、床に段ボールを敷く人、河原から燃料の木切れを拾ってくる人。何も指示がなくてもあうんの呼吸で自分のやることをしていた」。

今もマンションに住む50代女性が教えてくれた。食事時には玄関ホールにみんなで集まり、誰かが入ってくれば「おかえりなさい」の声が掛かる。女性は「お花見とか、最初は面倒かなと思っていたけれど、だんだん楽しみになってきて、震災の時もみんなで励まし合えた」と振り返った。

⑥マンションの住民交流を深めようという動きは震災を機に徐々に広がってきているようだ。

仙台市内のベッドタウンエリアに位置し、87世帯約200人が暮らすマンション。自治会長の佐竹洋一さん（55）によると、居住者はかつて、地域の町内会に入っていたが、震災を経て「マンション内で助け合おう」という意識が強まり、居住者だけでつくる自治会が立ち上がったという。

倉庫にはコンロや非常食、非常用トイレ、給水袋などの防災用品を用意。定期的に訓練を実施し、いざというときには在宅の住民が初動対応できるようにしている。

⑦住民の交流活動も盛んで、新型コロナウイルスの流行前は年に2回、エントランスで「お茶飲み会」が開催され、花植えやクリスマスのツリー飾り付けなど、顔を合わせる機会も多く設けられた。5年前に引っ越してきた独り暮らしの70代女性は「独りでぼつんといるのは寂しいでしょ。途中で入ってきて誰かと知り合える機会があるのは心強い」と笑顔を見せる。

⑧87世帯のうち約15%は賃貸組。

「あまり交わりたくない」という住民もいるそうだが、佐竹さんは「花植えやツリーの飾り付けであれば子連れで参加してくれることもある。顔見知りになるだけで防災力強化や犯罪の抑止にはつながる」と話す。

自身もマンションを購入した約27年前は「交流は面倒だし、隣が誰でもいい」と思っていたそうだ。実際に暮らし始め、「戸建てより密な関係かもしれない」と思うようになったという。

#### 4. ■タワマン、防災は今どうなっているのか？ tmedia. 2023年03月04日

<https://www.itmedia.co.jp/news/articles/2303/04/news053.html>

##### 概要

①東京ガスが開催した防災イベント「トイレの防災を考えよう」では、災害時に生じるトイレの問題を紹介し、事前の備えなどの対策を紹介した。

イベント開催のきっかけは、東京ガスの職員が東日本大震災の復旧支援（ガス管の復旧支援）として現地に派遣された際、マンションや商業施設のトイレがあふれたり、仮設トイレが使用不可能な状態になっている状態に遭遇した経験から災害時のトイレの問題を強く認識したためという。

②マンションなどの集合住宅では災害時に排水管の破損が生じることがある。

しかし配水管は壁の内側にあるため破損しているかどうか目視できない。そのような状況で上層階の人が水洗トイレを使用した（流した）場合、破損したり詰まった排水管付近の階でトイレから汚水が逆流するなどの被害が生じてしまう。

③このため災害時は排水管の点検が完了するまで水を流してはいけない（水洗トイレとしては使えない）。

ただし東京ガスによると「トイレの空間を非常用トイレとして活用することはできる」という。つまりトイレの便器に非常用トイレをセットして使うのだ。必要数は、1人当たり1日5回分を想定している。

④水道管についても復旧には水道局などによる点検が必要で、マンションの建物自体は無事でも再開までに時間がかかる場合はある。

国や自治体が発表している災害ごとの被害想定と復旧日数の目安が示すのは公共エリア（道路に埋まっている水道局が管理する配管）までの話で、建物の設備が使用できるのは個別の検査が終わってからとなる。

④エレベーターに関しては、一部の例外を除いて非常停止後はメンテナンスを経てからでないと復旧はしないのが普通だ。非常停止をしなかった場合でも、停電などで電源供給が断たれていると非常電源（発電機など）での動作となり、燃料が切れれば動かなくなる。多くの場合、72時間（3日間）の電源供給が可能で、共用部の電灯や非常用設備などにも電源を供給する。

⑤エレベーターが停止してしまった場合に備え、デベロッパーによっては各階ごとや5層ごと、10層ごとなど自社の基準に応じて「防災倉庫」を設置している。倉庫には各戸に必要な水や食料、非常用トイレなどを備蓄している。

⑥野村不動産では「見せる防災・しまう防災」をうたい、共用部に防災用品の一部を展示収納して、その存在を住民に周知している。あるいは災害発生時に対策本部となる共用部のソファなどに収納するケースもある。

⑦しかし物件を引き渡した後、住民がそれをどこまで重視するかは分からない。

例えば管理組合の協議により、防災倉庫を「レンタルストレージ」として住民に有償で貸し出すといったことも実際にあるという。

経済性と災害への備えのバランスは「悩ましい問題」と話していた。

⑧23年2月12日、三菱地所が晴海エリアにある2つのタワーマンションで合同防災訓練を実施した。訓練では震災発生直後を想定した安否確認と集計、炊き出しなどを行った。

とくに大変なのは水の運搬で、1人10Lの水を持ち20階まで階段で運ぶという。訓練にはオンラインでも参加でき、担当者が住民の質問に答えたり、逆に各家庭の備えを聞いたりしていた。やはり水や食料、カセットコンロなどを備えている住民は多かったが、非常用トイレを準備している過程は少なく、あっても必要数に達していないケースがほとんどだ。

三菱地所では大人1人あたり1日5～7回分を2週間分（70～100回分）そろえるのが望ましいと話しており、住民からは「そんなに必要だとは思わなかった」などのコメントも寄せられていた。

安否確認の訓練には2棟合わせて1021戸が参加した。さらに約70人がオンラインで、約10人がパブリックビューイングで参加するなど参加率は高かったようだ。

⑨今回の防災訓練は、三菱地所グループ企業の社員によって構成される「防災倶楽部」が運営をサポートした。「建物や設備といったハード面だけを整えてもダメ。住民も一体となって防災を考えないと意味がない」という考えだ。社員の自主活動ではあるものの、活動は業務扱いになるという。

⑩三菱地所では「防災計画提案書」などの雛形を作成し、物件ごとに災害時にどのような設備利用をするか、非常用設備はどう使うのかという資料を管理会社や管理組合に共有している。野村不動産でも「防災設備ガイド」として物件の非常用設備の利活用方法や、何がどこに収納されているかなどのリストなどを提供。

管理会社や組合と共同で、防災訓練や「マンション知ってみ隊」という設備案内をするイベントを通し、周知と理解に努めているという。

### 3. ■都心のタワマン、巨大地震発生でどうなるのか 女性セブン 2023年3月3日

[https://www.news-postseven.com/archives/20230303\\_1845926.html?DETAIL3](https://www.news-postseven.com/archives/20230303_1845926.html?DETAIL3)

#### 概要

①首都圏は日本中でもっとも建物の建て替わりが激しい都市であり、10年前とは大きく変化している。東京都立大学名誉教授の中林一樹さんが言う。

「古い建物を壊して新しい建物に建て替えば、揺れによる被害も、出火も減る。」

木造でも耐火資材を使った建物が増えたため、昨年5月に公表した都心南部直下地震の被害想定では、全壊・全焼の被害は10年前の3分の2ほどになっています。

具体的には、2013年に約30万棟だったのが、昨年には約20万棟となりました。

②では、いまから10年後、大きな被害が出るとしたらどのような場所になるのか。

「今後は、一見想定される被害が大きくないように見えるところこそ、課題が増えるでしょう。例えば、今後も増えるとされる都心のタワーマンションは、南海トラフ巨大地震では長周期地震動が災いし、東日本大震災のときより大きく揺れる可能性も十分にあります」

③「これにより、ほとんどの家具や机が移動・転倒し、電気や上下水道はストップ、エレベーターもすべて停

止します。電気もトイレも使えない環境で、歩いて数十階分もの階段を上り下りすることができる人などいるでしょうか」

④10年後には古い建物も人口も減る一方、新しく建て替えられる建物は増えるだろう。このため、3分の1とはいかずとも、被害は確実に減るとみられる。

だが中林さんは「被害が減るからといって安全というわけではない」と警鐘を鳴らす。

⑤地盤が弱く、被害想定も大きい下町では、住民の多くがその弱点を認識しており、地域ぐるみでの防災活動に余念がない。

10年後はむしろ、震災の影響は下町よりも高層マンションや新興住宅地の方が大きいかもしれない。

(※女性セブン 2023年3月16日号)

## 2. ■マンション住民 2,200名、防災対策アンケート結果 マンションラボ 2023年3月2日

[https://www.tsunagunet.com/info/pdf/20230302/lab\\_report.pdf](https://www.tsunagunet.com/info/pdf/20230302/lab_report.pdf)

### 概要

①調査期間 2023年1月26日～2月6日 インターネット調査 回答者数 2,189名

- 大地震発生後も自宅マンションでの被災生活を希望する方が全体の約80%
- 大地震が発生した場合の不安なこと TOP3 は「家族の安否」「マンション建物や設備の被害」「自宅での被災生活」
- 実際に行っている防災対策は食料や水などの備蓄品が多く、もっとも不安な家族の安否確認は対策不足
- 備蓄品は推奨されている 2～3日分が約40%、タワーマンションで推奨されている7日間分は約18%
- 自分の住むマンションの防災対策について、55%が「進んでいない」と回答
- 「同じマンションで助け合える人がいない」「防災マニュアルがあるかわからない」という回答が約50%、共助の下地づくりが必要。

②Q いま現在ご家庭で実施している防災対策をお選びください。

- 1位 飲料水・食料の備蓄
- 2位 停電への備え
- 3位 災害用トイレの備蓄

## 1. ■マンション住民約 2,200名が答えた、防災対策アンケート結果② 2023年3月2日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000079.000007041.html>

### 概要

①Q. マンション防災対策に対するご意見や疑問など聞かせてください。

在宅避難が原則ですが、行政は自治会に防災拠点運営(避難所を任されています。高齢化が進む団地で避難所運営を自治会で任されるのには無理があります。在住者で助けあいできる関係性や組織作りをどうやって構築していくかが課題です。

意識の違いが、実際の災害時には混乱を生むことにつながると思う。

我慢する人、過剰に援助を求める人。必死になって救護、手助けする人。

マンション内を統率することが難しい舵取りとなると思われる。

理事長をしていた時に、東日本大震災時の体験者による講演会を組合総会時に行いました。しかしながら関心度が低く、防災訓練でも人数が集まりません。参加者を募るのは大変難しく困難さを伴います。防災対策は管理会社任せではなく、居住者全員が当事者として危機意識を持っていないはず。

ですが、現実には全て後回し。今年は防災対策にしっかり取り組むようにしなければならぬと思っています。

マンション同士の防災備品相互扶助を行うため、広域のネットワークを構築したり、地域内の近隣マンション同士の情報交換など、一般住宅とは別の組織作りができればよいと思い、取組を開始している。

---

## 行政の動き

---

### 3. ■老朽化マンション修繕促進 減税措置実施へ 一定条件での修繕で NHK2023年3月14日 <https://www3.nhk.or.jp/news/html/20230314/k10014007181000.html>

#### 概要

①国土交通省の推計によりますと、建築してから40年以上となるマンションは今後20年間で今の3.6倍の425万戸に増える見通しで、管理が適切に行われていないマンションが増えることが懸念されています。

このため、政府はマンションの修繕工事に必要な積立金の確保や、管理組合の合意形成を後押しするため、来月から2年間、固定資産税を軽減する措置を実施することとしています。

②対象となるのは築年数が20年以上で10戸以上のマンションで、外壁の塗装や防水工事など「長寿命化工事」と呼ばれる大規模な修繕を、過去に1回以上行っていることなどが条件となります。そのうえで修繕に必要な積立金を確保して「長寿命化工事」を再度行った場合、工事が完了した翌年度の建物部分の固定資産税を減額します。

③減額の割合は6分の1から2分の1の範囲内で市町村が条例で定めることになっています。老朽化したマンションをめぐっては、管理が適切に行われず自治体が撤去などにかかる費用を肩代わりしたケースもあったということで、今回の措置でマンションの修繕を促すことで自治体の負担を減らすねらいもあります。

### 2. ■東京都 マンションの管理不全の予防・改善の取組を支援します！ 2023年3月28日 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2023/03/28/27.html>

#### 概要

①都は、マンション管理組合の管理不全予防・改善の取組を支援するため、管理状況届出制度の届出を行った要届出マンションで、管理不全の兆候のある分譲マンションが、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施するマンション管理アドバイザー制度の指定されたコースを利用する場合、派遣料を一部助成します。

#### ②実施対象

以下の項目すべてに該当する分譲マンション

都マンション管理条例に基づく要届出マンション【注1】

届出が受理されたマンション

管理不全の兆候があるマンション【注2】

### ③2 助成内容

「状況確認・課題整理、コース案内」と「総会立会等」については、各々1回まで全額助成  
「管理組合運営体制の整備に関すること」や「長期修繕計画見直し案及び修繕積立金見直し案に関すること」など、9コースについては、合計2回まで半額助成

#### 1. ■国交省の「不動産業ビジョン 2030」、策定から4年で進展は？ 楽待 2023年3月7日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/305719>

#### 概要

①2019年4月に国交省が発表した「不動産業ビジョン 2030」では、不動産業界において、今後10年間で対応すべき問題について言及されています。

次世代における不動産業の発展を確保することを目的に策定されました。

ビジョンの中では、「不動産業を取り巻く市場環境の変化」についてや、「不動産業の将来像や目標」、「今後重点的に検討すべき政策課題」などが挙げられています。

#### ②マンションストックの適正管理と再生の促進

2021年3月19日に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、マンションの適正管理や老朽化に関して指標が示されました。25年以上の長期修繕計画に基づいた修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合を、2030年までに75%にするなどです。

「マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法」の改正が2022年4月に全面施行されています。

#### ③不動産を「たたむ」ことに対する政策的アプローチ

国が用意した政策が「相続土地国庫帰属制度」です。

2021年4月に成立した相続土地国庫帰属法により、相続した土地を国が一定の条件下で引き取ってくれる制度で、2023年4月27日から利用できます。利用するにあたっては国の審査に合格する必要があります。主に以下の要件を満たしている必要があります。

・「相続」や「遺贈」で土地所有権を取得した相続人が対象

・法律で定めた不適格物件に該当する土地は認められない

例えば、建物が存在する土地や抵当権・借地権などが設定されている土地は対象となりません。相続したものの、所有していても利用価値がなく、経済的に損失を受ける不動産は、国の制度を利用して手放すことも方法の1つになります。

#### ④心理的瑕疵を巡る課題の解決

国土交通省は2021年10月に、告知事項の範囲や対象などをまとめた「人の死の告知に関するガイドライン」を公表しました。

#### ⑤不動産業に係る制度の的確な運用及び改善

ビジョンが策定された2018年には、サブリース契約を結んでいる賃貸住宅の家主に対する家賃保証を

巡るトラブルが社会問題化していました。

2021年6月15日から「賃貸住宅管理業登録制度」が始まっています。管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業法に基づく登録申請が必須になりました。この制度は不良業者を排除し、良好な居住環境を確保することが目的となっています。

#### ⑥不動産取引の電子化

2021年3月30日から、重要事項説明をスマホやPCなどを使用してオンラインで行う「IT重説」が本格的に開始されました。（矢口ミカ／楽待新聞編集部）

---

## 管理

---

### 6. ■ マンションの維持費は年間いくらかかる？ 費用内訳相場解説！ 2023 年 3 月 31 日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-5949/>

#### 概要

①管理費は、以下のようなマンションの維持管理に使われる費用です。

- ・共用部分（エレベーター、廊下、階段など）で使用する電気代や水道代
- ・保守点検費用（エレベーター、貯水槽など）
- ・共用部分の保険料（火災保険、損害保険など）
- ・共用部分で使用する備品代（電球、清掃用具など）
- ・管理人や清掃スタッフの人件費 など

総戸数規模が大きいほど一戸あたりの負担は少なくなり、金額が低くなる傾向

②修繕積立金は、

- ・外壁の補修
- ・屋根や屋上の防水改修
- ・受水槽や給排水管の交換・補修
- ・自然災害による損傷の修繕
- ・階段手すりなど共用部分の塗装
- ・集合ポストや宅配ボックスの交換
- ・駐車場や駐輪場の補修・増設 など

一戸あたりの金額は単棟型よりも団地型のほうが高くなる傾向にあります。

③駐車場代

駐車場代はエリアや駐車場の種類（平面、機械式立体、自走式立体）によって差がありますが、相場は月 5,000～3 万円くらいが目安です。駐輪場代は 1 台あたり毎月数百円程度を予定しておくといでしょう。

④火災保険料

保険料は建物の構造や築年数、専有面積、補償内容などによって異なります。

⑤固定資産税

- ・固定資産税（建物部分）＝固定資産税評価額×標準税率 1.4%
- ・固定資産税（土地部分）＝固定資産税評価額×標準税率 1.4%
- ・都市計画税＝固定資産税評価額×上限税率 0.3%

【住宅用地の特例】

敷地面積 200 平方メートル以下の部分は、固定資産税は固定資産税評価額の 6 分の 1、都市計画

税は固定資産税評価額の 3 分の 1 として算出される

#### 【新築住宅に係る減額措置】

建物の床面積 120 平方メートル以下の部分は、取得から 3 年間（マンションは 5 年間）、固定資産税を 2 分の 1 に減額

#### ⑦マンションと戸建て、どちらの維持費が高い？

戸建てとマンションで共通する維持費は、固定資産税・都市計画税、火災保険料の 3 つです。

戸建ては自分で修繕費を積み立てておかななくてはなりません。

新築から約 30 年で 500～800 万円程度かかると想定しておきましょう。

維持費の年間合計は、戸建てよりもマンションのほうが高額になると考えられます。マンションは木造住宅に比べて耐久性があることから評価額が高くなり、固定資産税・都市計画税も比較的高めです。マンションは構造的に耐火性に優れているため、火災保険料は木造戸建てより安く抑えられます。（かわしまけいこ）

## 5. ■ 12 年周期でなくても OK「大規模修繕」の大誤解 長嶋 修 2023 年 3 月 19 日

[https://toyokeizai.net/articles/-/651888?utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=http&utm\\_campaign=link\\_back&utm\\_content=article](https://toyokeizai.net/articles/-/651888?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article)

### 概要

①マンションの管理について具体的な評価基準が定まる中、大きな意味を持つのが「計画的な修繕」、いわゆる「大規模修繕工事」と呼ばれるものだ。

マンションの経年劣化に伴う、建物や設備の不具合を状況に合わせて補修するもので、周期や時期については明確に定められてはいない。建物の構造や立地条件次第で修繕の時期は異なるものの、一般的には 12～15 年の周期で実施するとされているものだ。

②工事費用に「早割、早得」という考え方はない。

施工が必要な時期に必要な内容で見積もりを取ることが、結果的に費用を抑えるという点を心しておきたい。同様に必要以上に急いで施工会社を決め、契約を取る必要はない。

③大手の施工会社に工事を依頼するメリットは、安心と補償が得られる点だろう。

しかしどのような会社でも実際の工事を手がけるのは現場の下請け会社、職人たちだ。だからこそ会社の規模よりも、現場を取り仕切る現場代理人に着目してほしい。したがって会社のネームバリューにこだわるよりも、現場代理人の「人柄」にこだわるようおすすめしたい。

④よりよい施工会社を選ぶため、募集する際の条件、いわゆる「公募条件」を細かく設定すればいいのではないかと尋ねられたことがあった。

公募条件とは、公募期間や参加資格、工事の内容について記載し、施工業者を募るといったものだ。

ただ残念ながら、あまり細かく厳しい条件を設定すると、かえっていい会社との出会いを逃しかねない。この条件が厳しければ厳しいだけ、「1 つでも満たさないものがあると手を挙げて受注できる確率が下がるの

ではないか」判断する施工会社は少なくないためだ。さらに条件設定が細かければ細かいほど、受注後もさまざまな要望が出てくるのではないかという危惧を業者に抱かせてしまう。

公募条件を狭めても、いい施工会社に出会えるわけではないとお断りしておきたい。

書類ですごく厳しく選考するというよりは、実際に会って話を聞いて、人となりを見ることが重要になってくる。コミュニケーションがしっかり取れるかどうかは施工会社の選考基準の1つとなるだろう。

⑤築年数や立地条件によっては、劣化診断を調査する必要がない内容もある。

例えば比較的築年数の浅いマンション、時期としては1回目の大規模修繕工事をまだ迎えていないマンションにおけるコンクリートの中酸化試験もその1つだろう。

一般的にコンクリートの中酸化により内部の鉄筋までの到達は60年と言われており、果たして築浅のマンションで行う意味があるのか疑問符がつく部分であるとも言える。時期によっては目で見てわかる範囲で十分な場合もあり、ケースバイケースで省ける検査もある。都度判断を行うことが大切になるのだ。

⑥大規模修繕工事のスケジュールは、年明けに足場をかけ始めて、夏場暑くなる前に足場を解体する春工事、お盆明けに足場をかけて年末までに足場を外す秋工事が一般的だとされてきた。

そのため、この2つの期間はどうしても工事が込み合ってしまう。春工事、秋工事は現場代理人をはじめとする優秀な人材は引っ張りだ。

こになるため確保が難しく、繁忙期ゆえ相応のコストも必要になる。別の時期に実施することで問題を解消できる可能性がある。

⑦大規模修繕工事においては、エアコンの取り外しをしたりすることはない。

足場がかかるためストレスに感じる部分はあるかもしれないが、一時的に移動しなければならないなどといったことも必要ないため、安心してほしい。

⑧実は建築業界に「大規模修繕工事」と呼ばれる工事内容に該当するものは、基本的にはないと思っ  
てほしい。

外壁タイルの補修工事や塗装・防水の工事、またシーリングの工事などの不具合箇所足場をかけて一度にまとめて工事をするから「大規模修繕工事」と後に名付けられたに過ぎない。つまり足場をかけなくても直せる箇所であれば、特に大規模修繕工事に盛り込まなくてもいいのである。

⑨例えば多くのマンションにおいて、鉄部を塗装、錆びた部分を補修して塗り直す工事は6年周期で組まれている。

竣工から6年目に1度、その次の6年目に大規模修繕工事と重なるため、「そのタイミングでやりましょう」と計画されたものだ。

ただ場合によっては、直す必要がない箇所を「あえて」直しているとも言い換えられる。

⑩あえて足場をかけるタイミングにあわせて工事を行うのではなく、その時点での劣化状態を判断することが大切だ。結果、足場をかけなくても直せるという箇所に関しては足場をかけず、違うタイミングで直すというようなことを検討できる。そうすれば、できる限り修繕の周期を長期化し、修繕積立金の節約にもつながっていくだろう。

#### 4. ■ マンション大規模修繕言い値注意アスベスト対策強化法外費用提示も 2023 年 3 月 12 日

<https://diamond.jp/articles/-/318395>

##### 概要

①アスベストとは、天然に産出する繊維状ケイ酸塩鉱物で、「石綿」とも呼ばれている。

非常に細い繊維の集合体で、木綿や羊毛のように糸や布に折ることができる。熱や摩擦、あるいは酸やアルカリなどの薬品にも強く、電気を通しにくいといった性質を持つため、幅広い分野で使用された。その用途は3000種にも及ぶといわれる。特に、耐熱性や防音性、保湿性に優れている上、安価で加工しやすいことから、断熱材、防音材、保温材、吹き付け材、スレート材などのような建材として多用されてきた。

②日本で使用されるアスベストは大半が輸入によるもので、日本は世界でも有数のアスベスト消費国といえる。

高度経済成長期には、ビルの断熱・保熱などを目的にアスベストが大量に消費され、1970年から90年にかけて、年間30万トンという膨大な量のアスベストが輸入されていた。このうちの8割以上が建材に使用されたという。

③アスベストの繊維は髪の毛の5000分の1程度と極めて細く、飛散すると空中を漂い、呼吸によって人体に取り込まれる。

丈夫で変化しにくい性質のため、肺の組織内に長期間滞留し、15～40年の潜伏期間を経て、肺がんや中皮腫といった病気を引き起こすおそれがあるのだ。アスベストが「静かな時限爆弾」と言われるゆえんである。

たとえば、中皮腫は平均30～50年という長い潜伏期間の後に発症することが報告されている。現時点で根本治療は難しく、発症後5年以内に死亡するケースが多いという恐ろしい病気だ。

④日本政府は、健康被害者救済のための法制定や補償制度の整備など、さまざまなアスベスト対策に取り組んできた。

アスベストの取り扱いについては、その使用を段階的に禁止し、2006年9月には、改正労働安全衛生法の施行によって、石綿、および石綿をその重量の0.1%を超えて含有するすべての物の製造、輸入、譲渡、提供、新たな使用を禁止した。

そして、12年には禁止が猶予されていた製品も含め、全面的に使用禁止となっている。06年8月31日以前に着工した建物には、アスベスト含有建材が使用されている可能性があるということだ。

⑤現時点でアスベスト含有建材を使用した建物に住んでいるとしても、建材によって健康被害を起こすことはないの、その点を不安視する必要はないだろう。

問題は、建物の解体や改造、補修といった工事の際に、建材に含まれているアスベストが周囲に飛散してしまう危険があることだ。

⑥22年4月1日からは、建築物等の解体・改修工事を行う施工業者は、一定規模以上の解体、改造、補修工事について、アスベスト含有建材の有無にかかわらず、事前調査の結果を報告することが義務付けられた。

・建築物の解体工事：解体作業対象の床面積の合計80平方メートル以上

・建築物の改修工事：請負代金の合計額 100 万円以上（税込）

・工作物の解体・改修工事：請負代金の合計額 100 万円以上（税込）

この報告対象には個人宅のリフォームや解体工事なども含まれており、マンションの大規模修繕工事はほぼ確実にこの対象となる。06 年までに建設された分譲マンションは全国に約 485 万戸あり、相当な数のマンションが該当する。

⑦アスベストは「発じん性」に応じて、その危険度を表すレベルが定められている。

発じん性とは粉じんの発生率、あるいは飛散率を指し、1～3 の 3 段階に分類される。アスベストが使用されている建物の解体や封じ込め、囲い込みなどの作業を行う際には、このレベルに合わせて作業する必要がある。

⑧発じん性が「著しく高い」として、最も危険とされるレベル 1 は「石綿含有吹き付け材」だ。これは鉄骨造などにおいて、耐火を目的として柱やはりに吹き付けるロックウールなどが該当する。

次に発じん性が「高い」とされるレベル 2 は、「石綿含有保温材、耐火被覆材、断熱材」が該当する。これは保温材や断熱材として、配管などに巻き付けてあるものが一般的だ。

発じん性が「比較的低い」とされるのがレベル 3 で、「その他の石綿含有建材（成形板等）」が該当する。たとえば成形板などのボード類や塗装材など、硬く成形されたりしてアスベストが飛散する危険性の低い建材はこのレベルに分類される。

⑨レベル 1 は、養生や散水・薬剤散布、作業員の防じんマスクや防護服の着用など、嚴重なばく露防止対策が必要とされ、レベル 2 もレベル 1 に準じて、高いばく露防止策が求められる。レベル 3 はレベル 1・2 ほどの危険性はないものの、専用の防じんマスクや粉じん対策の防護服の着用などの対策は必要となる。

⑩大規模修繕工事において多く見受けられるのが、天井や壁などの塗装材にアスベストが含有されているケースだ。

具体的には天井のリシン吹き付け材、外壁や手すりの内側に施工されている吹き付けタイルという素材の塗装材はレベル 3 に分類されるが、たとえばひび割れ部分をグラインダーなどでカットしてシーリング材で充填するような作業の場合、グラインダーで該当部分をカットした際に粉じんが生じて、塗装材に含まれたアスベストが飛散する可能性がある。

⑪一般的な大規模修繕工事の内容を考えると、塗装部として壁の吹き付けタイルや天井のリシン、各種配管の保温材、内装工事を伴う場合にはボード類やバルコニーの隔て板、さらに変電室やエレベーター機械室といった各種機械室の壁、室内天井裏や各種機械室に施工されている断熱材、防音材など、さまざまな部分にレベル 3 に該当する建材が使われている可能性は否定できない。

そして、レベルが低いとはいえ、もし建材にアスベストが検出されれば、工事の実施時にはレベルに応じた対策が必要となってくるのだ。

⑫アスベストの事前調査は、基本的には以下のような流れとなる。

書面調査→現地での目視調査→試料採取→分析調査→調査報告書の作成

マンションの大規模修繕工事においては、工事請負会社（施工業者）がこの事前調査も行うことになる。

前述のように、22年4月から施工業者が事前調査の結果報告を義務付けられているからだ。

⑬ここでポイントとなるのが、工事請負会社が決まらなければ、調査箇所や採取する試料の個数などが確定できず、事前調査費用も算出できないという点だ。

また、これまでの大規模修繕工事では、工事請負会社と工事請負契約を締結してから1～2カ月で着工できていたものが、事前調査の実施によって、着工までの準備期間が長くなるという影響も出てくる。

(23年10月1日以降は、有資格者によるアスベスト調査が必須となる)。

⑭仮に、調査によってアスベストが検出された場合、該当箇所の作業に際しては、専用の防じんマスクや防護服の着用、飛散防止対策がなされた専用の工具の使用を徹底し、飛散防止の養生を施して、場合によっては養生内の空気圧を調整しながら工事を行う。

また、専用のゴミ袋やコンテナを使用し、指定された処分場に持ち込むなど、残材処分にも気を配る必要がある。

⑮このように、アスベストが検出されると、通常の工事よりもコストアップになるため、工事発注に際しては、これまで以上に予備費などを見込む必要が出てくる。

気をつけたいのがこの工事費のコストアップである。基本的に工事請負会社とは随意契約となるので、競争原理が働かず、工事請負会社の言い値で工事費が決まってしまうケースがあるのだ。

以前私が相談を受けた、戸数が150戸のマンションの例では、事前調査の結果、壁から1箇所だけアスベストが検出され、工事請負会社から対策費用として1200万円の提示があったという。それが法外な金額であることは言うまでもない。

⑯そこに設計監理者としてコンサルタントなどが入ると、事前に分析調査を依頼することで、万が一、アスベストが検出された場合の対策費用を見積もることができる。

工事請負会社の選定時には、その費用も含む見積もりの提示を求めることになるため、見積もりに参加する工事請負会社間で競争原理が働くことになる。

大規模修繕工事というマンションの“一大イベント”を無事に乗り切るために、管理組合はますますコンサルタントや専門家を上手に活用することが求められるだろう。

⑰余談だが、一番悔やまれるのは、アスベストによる健康被害について、先進国を中心に世界的に叫ばれていた1980～90年代に、我が国の対応が遅れたことだ。

イギリスやドイツを例に見ると、日本と同様に、両国ともアスベストの多くを輸入に頼ってきた。そのピークは60～70年代で、中皮腫による死亡者が増加すると、80年代には早くも規制をかけ始めていた。90年には、日本のアスベスト輸入量約30万トンに対して、両国はともに1万トン以下にまで輸入量を減らしていた。

安価で性能の高いアスベストを禁止できなかった行政の判断のミスが、今になって国民を苦しめることになってしまった。

### 3. ■ 建物老朽化と住人高齢化でマンションが管理会社に見捨てられる 2023年3月10日

<https://www.moneypost.jp/999199>

## 概要

①マンショントレンド評論家の日下部理絵氏が言う。

「建物の老朽化と住人の高齢化の“2つの古い”が進むなか、『これでは採算が取れない』と管理会社が撤退するケースが出てきています。物価高などの影響から管理費の値上げを求めても、住民側が納得せず管理会社の負担が増して、最後には契約を終了してしまうのです」

②マンション管理士の松本洋氏が語る。

「住人の多くが高齢者のマンションでは資金の余裕がないうえ、管理費の増額を住民が受け入れず、さらに上から目線で管理会社にきつく当たるパターンが多く、管理会社に三行半を突き付けられることが少なくない。その場合、ゴミ出しや清掃など管理はすべて自分たちで行なう必要があります。そうなると住むこともままならず、マンション生活は崩壊します」

③そうした事態に陥らないためのマンション選びのポイントは何か。

「まずチェックしたいのは管理組合の懐事情です。

定年後の夫婦がファミリータイプ4LDKのマンションを売却して築40年2DKで8戸のマンションに移り住んだ際、修繕費不足から、のちに大規模修繕を実施する時に修繕積立金を3倍に値上げされたうえ、1戸あたり150万円の一時金を徴収されたケースがあります。

マンションを購入する時には、管理費と修繕積立金を値上げする予定があるか確認するといいでしょう」

（日下部氏）なにより、「『リセールバリュー』を意識して物件探しをするのが望ましい」と日下部氏が続ける。

④「売却できるかを考慮して選ぶといいでしょう。

駅から徒歩7分以内の駅近物件がマストです。7分以内なら資産価値が下がりにくい。また、そういう物件なら現役世代や若い人も入居しやすく、管理会社に見捨てられにくい」（※週刊ポスト2023年3月10・17日号）

## 2. ■ 役員の善管注意義務違反の裁判例 弁護士 豊田 秀一 MCKK 2023年3月

[https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda\\_mag24/](https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag24/)

## 概要

①今回ご紹介する裁判例（東京高判令和元年11月30日）では、「管理組合の役員と管理組合の法律関係」について詳細な説明がされていることに加え、たとえ総会決議があったとしても、役員の善管注意義務違反が問題となる場面が存在することを理解する上では、格好の素材であると考え、ご紹介する次第です。

②昭和56年9月に建築された3階建てマンション（全12戸）において、管理組合の理事長が、自らの住戸の転売価格を維持するために、小規模な雨漏り修繕工事の必要性しかないにもかかわらず、マンション全体の大規模修繕工事の必要性があると説明した上で、総会決議を経て、工事代金を支出したなどの事実関係の下においては、理事長には管理組合に対する善管注意義務違反があるとされた。

③「一般に、管理組合の役員と管理組合の法律関係については、役員を受任者とし、管理組合を委任者とする委任契約が成立しているものと解され、受任者（理事長その他の役員）は委任の本旨に従い善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負う（民法644条）。本件規約35条1項が「役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。」と定めるのも、これと同趣旨であると解される。

④また、本件規約36条2項によれば理事長は区分所有法に定める管理者であり、管理者の権利義務は委任に関する規定に従う（建物の区分所有等に関する法律28条）とされるから、この点からも、理事長は、管理組合に対して善管注意義務を負う。

⑤理事長は、その職務の遂行に当たり、自己の私的な利益を追求してはならない。

私的利益を目的として職務を遂行することは、管理組合に対する善管注意義務違反に当たり、これによって管理組合に生じた損害を賠償する責めに任ずる。当該職務の遂行が総会又は理事会の決議に基づくものであったことは、賠償責任を免れる理由にはならない。私的利益を目的とすることを隠し、総組合員の利益を目的とすることを装って総会又は理事会の決議を得たからといって、善管注意義務の違反があることに変わりはないからである。賠償責任を免れるためには、委任者（管理組合）から責任を免除する旨の意思表示を受けることが必要である。

以上のことは、基本的に、株式会社とその取締役との間の関係と同様である。」

⑥上記判示部分で特に注目すべき点は、理事長が、総会決議に基づいて、その権限内の行為を行っていたとしても、理事長の善管注意義務違反の問題は別途問題になり得るという点です。

上記裁判例においても、総会決議を経た上で、大規模修繕工事の工事代金が支出されていますので、この点だけを見ると手続的な問題はありせん。

しかし、理事長は、管理組合の利益を図るのではなく、自らの利益を図るために工事代金を支出しており、この点が善管注意義務違反に当たると判断されています。

⑦同様の問題意識は、標準管理規約の平成28年改正でも盛り込まれています。

具体的には、「役員は、マンションの資産価値の保全に努めなければならない、管理組との利益を犠牲にして自己又は第三者の利益を図ることがあってはならない」（コメント第37条の2関係）とされ、役員の利益相反取引を防止するための規定である37条の2が追加され、同様の趣旨から、理事会の決議に特別の利害関係を有する理事はその議決に加わることができない旨を規定する53条3項や、管理組合と理事長との利益が相反する事項については、監事又は当該理事以外の理事が管理組合を代表する旨を規定する38条6項が追加されています。

⑧これらの追加規定は、外部専門家の役員就任を可能とする選択肢を設けたことに対応して設けられたものですが、役員が管理組合に対して負っている善管注意義務を考える上では重要な規定であると考えられます。（弁護士 豊田 秀一）

## 1. ■ 区分所有法古くて新しい問題 日本マンション100年命脈尽きる 榊 2023年3月13日

<https://www.zakzak.co.jp/article/20230313-UPO4V3SS7NI43JJ4UQB5NXTY/?u>

## 概要

①私が資産価値を評価しているすべてのマンションは、早ければ50年後、遅くとも100年後にはほぼ存在していないことが確実だからである。

②ローマには、2000年以上前に建築された集合住宅が、今も「現役」としてその役割を果たしている。パリにはナポレオン時代に建てられたアパートに今も人が住む。日本でマンションについて定めた区分所有法の淵源は、ナポレオン法典の「共有」概念に行き尽くらしい。パリの築200年アパートは、100年後もおそらくアパートとして機能しているだろう。だからナポレオン法典の「共有」概念は、今も100年後も立派に機能しているはずだ。

③しかし、今の日本のマンションの100年後は、ほとんどないか、廃虚になっているか、建て替えられているかのいずれかである。

理由は、建物の構造にある。

ローマやパリの集合住宅は、基本が石造。パリには煉瓦造りもあるだろう。しかし、日本のマンションは鉄筋コンクリート造（RC）である。石や煉瓦はあまり経年変化しない。雨に打たれても風にさらされても、表面が少し変わるくらい。これに対して、鉄筋の周りをコンクリートで固めたRCは、かなり脆弱だ。

④まず、鉄が酸化する。

簡単に言えば、さびるのだ。さびると、容積が膨らむ。そして周りのコンクリートに亀裂を生じさせる。その裂け目から雨がしみ込むと、さらに酸化が加速する。RC構造の軸になっている鉄筋が酸化して、コンクリートが亀裂だらけになると、建物の構造が脆弱になり、やがては人が住めないくらい危険な状態になる。

建物を細かくメンテナンスすることで、RC構造の耐用年数を伸ばすことは可能だ。しかし、それにも限界がある。100年耐えられても、200年は無理そうだ。

⑤つまり、区分所有のマンションというのは、いずれ必ず「終わり」の時を迎える。

その時にどうするのか。

今の区分所有法では、区分所有者の5分の4が決議した上で、建物を取り壊すか建て直すか、そのどちらかの選択になる。いずれにせよ多大な費用が掛かる。それは基本的に区分所有者の負担になる。

⑥ヨンが建て替えられるのは、容積率に余裕があって住戸数を増やせる場合に限られる。それも、増やした住戸が確実に売れる都心やその周辺の立地のみ。

郊外の物件が建て替えられることは、まずないと考えるべきだ。そして、多くのマンションは郊外にある。今のままでは、区分所有のマンションはほとんどが廃虚化するしかなくなる。これが社会問題となる日は近い。今から対策を考えるべきだ。

---

## タワマン

---

### 7. ■タワーマンションなぜか「無駄な設備」が多い「意外すぎるワケ」 2023年3月29日

<https://gendai.media/articles/-/105601>

#### 概要

① 榊 淳司『マンション格差』（講談社現代新書）を抜粋・再編集したものです。

「不動産の資産価値は9割が立地」よく指摘されることだが、これは冷徹な事実である。誰も逆らえない。マンションなら、その建物の建築デザインや共用部の充実度、住戸内の居住性も確かに資産価値に多少影響する。しかし、全体評価の1割以上までは影響しないだろう。

② 新築マンションを選ぶ場合に注意してほしいことがある。

立地に自信のないマンションほど、その他の面を強調したがる。たとえば、東京都の湾岸エリアで過去に販売されたタワーマンションの多くが、豪華設備を売り物にしていた。エントランスの噴水、屋内プールや大浴場、バーベキューガーデン、スポーツジム、バーラウンジ（パーティールーム）、ゲストルームなどである。

③ しかし、冷静に考えていただきたい。

そもそもマンションは、居住するのが目的の建物である。その建物の中にプールや大浴場など、管理に手間ひまと多額の費用を要する施設を作るとどうなるのか。使用頻度が高いうちはいい。しかし、10年、20年と経過するうちに老朽化が進み、やがて使われなくなる。それでもプールや大浴場として使用するには、定期的に設備を更新しなければならない。こういった豪華な共用施設はそう遠くない未来、管理組合のお荷物になることは目に見えている。高額な管理費や修繕積立金は、中古で売り出した場合、なかなか買い手がつかない理由にもなりえる。

④ したがってマンションを探す際は、そういう厄介な未来が予想される共用施設がない物件をなるべく選ぶに越したことはない。

どうしてもプールや大浴場を利用したい時は、近隣の施設まで出かければいいのか。たまに利用するだけの施設にはその都度、利用料を払うだけで済む。

しかし、同じマンション内の豪華施設はそんなお気軽な存在ではない。その管理や運営に関して、区分所有者は間接的に責任と費用的な負担を課せられるのだ。

⑤ では、デベロッパーはなぜそんな豪華施設を作るのかというと、そこにもしっかりと理由がある。そのマンションの立地に対する評価があまりにも弱いからだ。

まず、埋立地である。地盤が弱いので何十メートルもの杭を打たないと、重量の嵩むタワーマンションは建てられない。杭が長いということは、その分、施工ミスも起きやすい。埋立地だから、地震の時には液状化する危険もある（現に東日本大震災の時には一部が液状化した）。

もちろん、マンションの敷地で液状化が起こっても、杭さえ支持基盤に突き刺さっていれば、建物が傾いたりすることはない。盛大に液状化した千葉県の新浦安エリアでも、マンションが傾斜したという現象は見ら

れなかった。

⑥しかし、新浦安エリアの液状化は、その場所に住む多くの住民の生活に甚大な影響を与えた。液状化によって上下水道が使用不能になるという「打撃」を受けたからである。水道が使えなくなる——それだけだったらよかっただろう。

問題は、トイレが流せなくなったのである（結果として、「災害用仮設トイレに 2 時間待ち」という現象が起こった）。

新浦安住民の惨状については、ほとんど報道されなかった。しかし東京が大きな地震に襲われると、湾岸エリアにおいて東日本大震災の時の新浦安と同じ現象が絶対に起こらないとは限らない。いや、むしろその可能性はかなり高いのではないか。

⑦さらに、湾岸エリアは交通利便性がよくない。

唯一、都心から直接地下鉄がつながっているのは豊洲である。したがって、「豊洲」駅徒歩圏は資産価値がそれなりに高く評価されても十分な理由があるが、それ以外の場所については、交通利便性がいいとは言えない。そういった立地ゆえに、その他の部分で魅力を演出しようとした。結果、プールや大浴場などのリゾート的な豪華施設となったというわけだ。

## 6. ■是か非か…注目集めるタワマン論争 住形態の存在理由や議論を 榊 2023 年 3 月 27 日 [https://www.zakzak.co.jp/article/20230327-H5IMUKTQ3ZL6ZL3RV2Q2KZXO4A/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.zakzak.co.jp/article/20230327-H5IMUKTQ3ZL6ZL3RV2Q2KZXO4A/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

### 概要

①最近、ネットメディアでタワマンション（タワマン）に関する否定的な記事を多く見かけるようになった。「エレベーターの待ち時間が長くてイライラ」「階層ヒエラルキーでマウントされた」「建物の微振動で体調が悪くなった」「大規模修繕工事にお金がかかり過ぎる」「日常の管理費なども値上げされた」「隣戸の生活音が聞こえやすい」

②最近、否定的な記事が多くなったのは、それらのリスクが注目されてきたからではないか。

③タワマンがニョキニョキと立ち始めたのは 2000 年代だ。

その頃、私は新築マンションの広告を制作する仕事をしていて、とある湾岸タワマンの広告制作を担当することになり、売主企業からオリエンテーションを受けた。その資料の冒頭に「タワマン好きは見えっ張りである」と書かれていた。つまり、見えっ張りな人の心に刺さる広告を作れ、ということなのである。

④そんなタワマン族にとって、自らの住まいの形態が否定的に語られることは我慢ならないのだろう。気持ちだけは理解できなくもないが…。

⑤最近、タワマン否定派というよりも懐疑派が増えてきた感じがする。

「タワマンのメリット v s デメリット」みたいな単純な構図ではなく、あの住形態の存在理由や健康への影響といった根本的な部分での議論を盛り上げた方が建設的ではなからうか。

## 5. ■ 欧米の富裕層がタワマンに住みながら「深刻な理由」 榊 2023年3月12日

<https://gendai.media/articles/-/107370?page=1&imp=0>

### 概要

①国土交通省資料 20階以上のタワマンは2021年末の累計棟数は全国で約1400棟に上るといふ。乱立されてきたタワマンのデメリットとは何か。

②何よりも、タワマンは普通のマンションに比べて居住性がかなり劣る。

その最大の欠点は「隣戸の生活音が聞こえてしまう」ことだ。逆に、こちらの生活音も隣戸ばかりか下階の住戸に漏れている。あまり知られていないことだが、一般的な板状のマンションとタワマンとは、構造的に「似て非なるもの」である。住戸周りの構造が大きく違うのだ。

③板状マンションの場合、住戸と住戸の間に鉄筋コンクリートの壁で隔てられているが、タワマンの場合は「乾式壁」という、やや分厚いパーテンションで仕切られているに過ぎない。だから隣戸の生活音が聞こえたりする。

④さらに、上階からの振動音も響きやすい。

タワマンでは建物の荷重負担を軽減するため、床スラブの中に空洞を設ける「ボイドスラブ工法」を採用している。

この工法は、マニュアル性能では通常のスラブに比べて強度も遮音性も「遜色ない」とされているが、タワマン住民からの騒音や振動の苦情は、板状型に比べて勝るとも劣らない。

2020年末に財閥系デベロッパーが開発したタワマンの欠陥騒動が発覚した。そのタワマンでは「上からも下からも隣からも、騒音がひどい」という苦情が頻発していたという。私が多くの相談を受けてきた経験からも、タワマンに住むと騒音や振動に悩まされる確率が高まると思う。

⑤高齢者になってからはタワマンに住まない方がいい、とされる理由のひとつに、

救急隊の到着と搬送にかかる時間が挙げられる。119番をしてから救急隊が駆けつけ、搬送を開始して病院に到着するまでの時間は、近隣の戸建てに住んでいる場合に比べて最低でも20分前後は長くなるはずだ。救急隊はオートロックやエレベータ、廊下を通過してからようやく助けを求める住戸に着き、また同じルートで患者を運び出さねばならない。

⑥カナダのある研究機関の報告によると、救急隊が高い階から搬送した場合の生還率は限りなくゼロに近くなっている。欧米の富裕層が高層階に住みながら「理由のひとつは、こういうところなのかもしれない。ところが日本では、なぜか階層が上がるほど家賃や資産価値も高くなっていくという「珍現象」が起こっている。

⑦タワマンは災害にも弱い。

電力が供給されることが大前提の集合住宅だからだ。

電力供給が途絶えると、エレベータばかりかトイレも使えなくなる。しかし多くの場合、行政側はタワマン住民のための避難所を想定していない。なぜなら、エレベータやトイレが使えなくなっても、それは命の危険にまでは直結しないからだ。

ある東京都心区の担当者は私の取材に対して「タワマンにお住まいの方が避難所に来られることを想定

していません」と明言していた。

つまり、タワマンで大きな災害に遭うと、エレベータやトイレが使えない住戸で、生き延びなければならないのだ。

⑧タワマンに住むデメリットは他にもある。

- ・三半規管の弱い人には健康被害を招く可能性が大きい
- ・敷地外に出るまで時間がかかる
- ・タワマンに住む小学生は成績が伸びないという指摘がある
- ・大規模修繕には板状の 2 倍程度のコストがかかる

⑨実はタワマンには、資産価値の点から見て決定的な欠点がある。

建造物としての「出口戦略」がないのだ。

日本で「マンション」と呼ばれる集合住宅のほとんどは鉄筋コンクリート造（RC）だ。RC には必ず朽ちる時が来る。その寿命は普通に考えて 50 年から 100 年、長くても 200 年だろう。最後は必ず朽ち果てる。その理由は、RC は鉄とコンクリートでできているからだ。コンクリートの寿命は数百年程度はありそうだが、それに包まれている鉄は必ず腐食する。錆びるのだ。

鉄は錆びると膨張する。RC 内の鉄が錆びると、膨らんでまわりのコンクリートを破壊する。そこから空気や雨水がしみ込んで、さらに錆が進行する。やがて RC の建物は住むには危険すぎるほど朽ちる。これがマンションの運命だ。

⑩パリやローマにある石造や煉瓦造の建物は 200 年でも 1000 年でも壊れない。

しかし、地震大国の日本で高層建造物を作る工法は、今のところ RC 以外はほぼあり得ない。マンションには「建て直す」と「取り壊す」という 2 つの出口がある。

どちらも現在の法律では区分所有者の 5 分の 4 の賛成が必要になる。たとえこの 5 分の 4 や 4 分の 3 の要件を満たしても、次にお金の問題が発生する。

⑪取り壊すには普通の板状マンションで 1 住戸につき数百万円が必要。

タワマンの場合は、ほとんど事例がないので、いくらかかるか分からない。多分、今の貨幣価値にして 1 戸当たり 1000 万円が必要になりそう。その費用の全額を区分所有者が現金で負担しなければならないのだ。それはちょっと想像できない光景だ。

⑫しかし、建て替えにはさらに 1 住戸あたり 2500 万円程度の負担が発生する。

解体費用 1000 万円 + 2500 万円 = 3500 万円を全住戸の区分所有者が負担する、などということは不可能に近いのではないか。

タワマンの場合は、建て直したら戸数が増える、ということはある。つまりタワマンが朽ちる時には、今の法制度では「取り壊し」の一択しかない。まあ、それは少なくとも 50 年以上先の話だが。

⑬そもそもタワマンとは、限られた敷地に多くの住戸を作るための便宜的な集合住宅であるはずだ。少なくとも、欧米の人々の一般的な感覚はそういうところにある。彼らには、高い階層の住戸に住むことによるステータス感などは生じない。

むしろ、それを嫌がる感覚が平均的だろう。

⑭高い階層に住めば、マンションから外に出る（降り着く）まで時間がかかり、心臓発作や脳梗塞になっ

た時の生還率が低く、地震などで電力供給が停まった時には恐ろしく不自由で、子どもの学力が伸びない可能性すらある。

多くの日本人は、そういうマイナス面には一切目をつぶって高い階層に住みたがり、そこに資産価値まで見出してしまふ。それが証拠に、多くの新築タワマンの価格は低層階よりも高層階住戸の方が面積割合でかなり割高だ。またそれが、ほぼすんなり売れてきた。

⑮日本のような地震大国で、いずれ壊さねばならない工法で、あのような異形な建造物を都心エリアに大量に建設するのは、我々の次世代や孫世代に大きな負担をツケ回しているだけではないか。

それを考えた場合の身近な解決策は、これ以上問題の多いタワマンを増やさないことである。

それでもタワマンを作る場合は、賃貸にすべきだ。いつかは取り壊さなければならないのなら、権利関係が複雑になる区分所有方式よりも、ワンオーナーの意思と財力で取り壊しや建て替えができる賃貸がふさわしい。

今の区分所有法が改正されないと 50 年後には廃墟化するタワマンが大きな社会問題となっているはずだ

#### 4. ■ 海外タワマンは低所得者向けの賃貸物件という信じがたい現実 榊 2023 年 3 月 12 日

<https://gendai.media/articles/-/107360>

##### 概要

①14 年前から、私は東京 23 区内や川崎市内で分譲される新築マンションの現地を、1 物件ずつ見て回るようになった。物件ごとの資産価値を評価する有料レポートの制作とそのネット販売を始めたからだ。そこで改めて、タワマンなるものを身近にしげしげと眺めることになった。「人間はこんな異様なものを作ってよいのか」そんな風を感じたのを覚えている

②正直に言うと、私の目に映ったタワマンは「違和感の塊」だった。

建築造形として、あるいはあまりにも強烈な威圧感が迫ってくる情景……。もちろん、多様な価値感があることはわかっているし、それを否定するつもりはない。ただ、多くの人が、タワマンを「カッコイイ」と崇めていることを理解できなかった。そこで、少し調べてみた。タワマンのような集合住宅を「カッコイイ」と捉えるのは、人類共通の価値観なのか、という疑問が湧いたのだ。

③2017 年、私は『限界のタワーマンション』（集英社新書）という拙著を世に出した。

その原稿を書くにあたって、ヨーロッパの大学院生を中心とした 50 人ほどの若者に「超高層住宅についてどう考えるか」というアンケート調査をしている。

「タワマンで子育てをしてもいいと考えている」との回答は皆無だった。

G7 の中でタワマンに関する意識調査をしたとして、「タワマンで子育てすることに抵抗感がない」と答える人が半数以上になる国は、おそらく日本だけなのではないか。そしておそらく、タワマン的な集合住宅を肯定的に捉えているのは、日本や韓国、中国、シンガポールなどの東アジア圏と、ドバイなどの成金的新興国のみなのではないか、という点だ。

④2017年の6月、イギリスでタワマンの火災が発生した。死者・行方不明が70人という大きな事件。タワマンのような集合住宅はあのイギリスでの事例のように、本来は低所得者向けの賃貸である方がふさわしい。

⑤まず、火災で話題になったイギリスのタワマンが、低所得者が多く居住するエリアにある「公的な賃貸住宅」であったのには、実に合理的な理由があるからだ。

つまり、そのエリアの限られた敷地内で多くの住戸を建設するには、タワマン的な形態がふさわしかったのだろう。

⑥私にとってさらに理解しがたいのは、そんなタワマンの住人たちが大方の欧米人とは真反対とも言える価値観でタワマンを捉えていることだ。

タワマンを崇める人々が生み出した独特の感覚が「階層ヒエラルキー」という価値観を生み出した。これは同じタワマンの中でも「価格の高い上層階に住んでいる方がエライ」という、何とも戯画的な価値観だ。都心よりも湾岸エリアにあるタワマンの方が、「階層ヒエラルキー」がより濃厚に認められる。その理由は、そこに居住する人々の属性が偏っているせいではないかと想像できる。

筆者が調べたところ、彼らの多くは「ニューカマーのプチ成功者」である。その根拠は拙著で示した。

⑦「お前んちは8階だろ、ウチは35階だ」と言う会話が、タワマン内の子ども社会では普通に交わされているという。

私のように、昭和的な「人はみな平等」という価値観が刷り込まれた人間には、やや背筋が寒くなる情景だ。タワマンの高層階に住むことは、そんなに素晴らしいことなのか？

⑧仕事柄、タワマンに住むメリットとデメリットを上げながら考えてみたことがある。

しかし、どう考えてもデメリットの方が圧倒的に多く、強烈だ。

タワマンに住むメリットというのは、

1. 眺望がいい
2. (物件によっては) 共用施設が充実
3. (物件によっては) 管理サービスが充実

だが、このうち2と3は、区分所有者が相応の対価を管理費というカタチで払っているのだから、厳密な意味でのメリットとは言い難い。

そうすると、メリットは1の「眺望」だけ。その眺望も、毎日同じ情景を見ていると飽きるのではないかと。飽きたら、その人にとっての価値は失われる。ということはつまり、眺望に飽きたらタワマンに住むメリットは皆無になる、ということではないのか。デメリットなら山のようにある

### 3. ■超高層マンションの終活… 廣田信子 2023年3月6日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12792231646.html>

#### 概要

①岸崎先生の超高層マンションは建替えができるのか…というテーマです。

タワーマンションの解体事例は存在しません。インドでは、超高層住宅の爆破解体事例がありますが、それは、日本の市街地では現時点では不可能な手法です。

②解体費用は、一般に、坪単価 6 万円程度と言われますが、高強度 RC 解体事例はありません。ここで、55 階建て高強度 RC ツインタワー-2,800 戸床面積 285,200 平米で考えます。若干単価増を見て 7 万円として、概算戸当たり 2 1 6 万円。その金額を別に積み立てることが可能か…です。

③その前に、解体、建替決議が通るのかという問題があります。

余剰床、積み増しが期待できるのか…ですが、ほぼ不可能です。建替えをすることも、新築と同様の購入費用が必要（7,000 万円）となります。それを区分所有者が合意形成できるとは考えられません。超高層マンションは、費用をかけて維持管理していくものなのです。

④今後、100 年、異常気象や大地震発生の中、海沿いの超高層マンションが安全な住まいであり続けるかどうかは、本当に分かりにくいと思えます。もっと、安全な生き方があるはずではないかと思うのです。次の世代に何を残せるか…を考えたとき、自分たちで何とかできる範囲の管理をしっかり行い、あとは、どう生きるのが幸せかを真剣に考えることなのかと思えます。

超高層マンションじゃない、生き方があるのではないかと思ってしまう自分がいます。

## 2. ■タワーマンションは「コスパ悪い」!? 一生住むには向いてないの？ 2023 年 3 月 7 日

<https://financial-field.com/living/entry-190616>

### 概要

#### ①タワーマンションのメリット

- ・品質が保証されている・眺望が楽しめる・騒音がない・セキュリティが徹底
- ・コンシェルジュが常駐・建物の寿命が長い

#### ②タワーマンションのデメリット

- ・エレベーターの待ち時間が長い
- ・洗濯物が外に干せない
- ・大地震発生時の揺れが大きい
- ・管理、修繕費が高くなる

③タワーマンションにはメリットだけでなく、デメリットも少なくありません。

高額な買い物だけに「コスパが悪い」とも考えられますが、特別な環境で一生暮らせると思えば悪い買い物ではないのかもしれない。（執筆者：FINANCIAL FIELD 編集部）

## 1. ■超高層マンションのコミュニティの課題 廣田信子 2023 年 3 月 2 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12791796800.html>

## 概要

①先日のマンションコミュニティ研究会での岸崎先生のお話です。

超高層マンションのコミュニティの特徴には、下記があります。

### ②<居住者の問題>

1. 外国人オーナーの増加、賃貸化で住んでいる人は多種多様。
2. 合意形成が困難になりがち。(海外あてに議案を翻訳して送っているか?)
3. 賃貸率が20%を超えると黄信号、30%越えて特別決議は通らなくなる。
4. 建物全体の1/3をファン系の一区分所有者が所有して賃貸にしているケースもある。(一区分所有者の意見で前提の方針が左右されてしまう)
5. 格差社会の縮図。(上層階と下層階で所有格差が大きい)
6. 自分の住んでいる部屋は全て自由になると思っている。
7. 区分所有法、管理規約を把握していない。
8. ルールを守らない、守る気がない。
9. 全ては管理会社にお任せしていれば良いと思っている。
10. 理事会活動や総会に興味がない。  
(総会議案書がポストコーナーのゴミ箱に捨てられているという事例も)
11. マンションにおける他者との共同生活そのものに無関心。
12. 理事のなり手が無い

外部理事、弁護士・マンション管理士、建築士等の活用を考える必要がある。

区分所有者の合意形成による管理組合運営が、最初から無理ではないかというところもあるのです。

### ③<管理上の問題>

1. 管理運営の手間が膨大、経費も理事の手間も膨大。
2. 会計(出納など)の手間が膨大、経費も理事の手間も膨大。
3. あらゆる法令の遵守に伴う報告書の作成の手間が膨大。
4. 災害時の備え、訓練などがたいへん。(災害時備蓄倉庫設置義務付けの区もあり)
5. 日常の清掃や維持管理の手間が膨大。  
(24時間コンシェルジュ在勤、ジム・プール運営費 バー・レストラン運営費、陶芸窯、パン屋、コンビニもある)

→運営的な管理費が膨大になり規模や運営時間を削減して対応。

→撤退し、空きスペースになることも。

6. 集会室では理事会はできても、1000人規模となる総会開催は外部会場を借りないとできない。

④これらは、大型マンションには、共通のことですが、参加意識が希薄だと、管理会社任せが当然になってしまいます。それでも、超高層マンションは運営されています。今後、これからかかるであろう費用も考え、それも含めて、合意形成できる下地があるのかが本当に気になります。

---

## 団地再生等

---

### 3. ■いなさん団地だより（稲毛海岸三丁目団地管理組合法人）2023年3月29日

<https://chibaminato.jp/matome.php?id=2875>

#### 概要

①今回はホームページ（以下HP）『いなさん団地』開設迄の経緯をご紹介します  
きっかけは創立50周年記念誌編纂にあたり、現役世代の居住者を集めて「築80年を見据えて」というテーマで開催した座談会の中で、団地外に当団地の良さをアピールするにも居住者に情報を発信するにも今はネットの時代で、特に若い世代はネットを活用して情報収集するのが当たり前になっているのでHPを開設すべきだというのが出席者の一致した考えでした。それを受け理事会は早速「ホームページ作成検討委員会」を設置。委員は理事会役員に記念誌発刊にも関わった居住者を加え、令和元年10月に始動しました。

②委員会ではHPを開設する目的を、HPを見ない者が不利・不便にならず、HPを見た者はより便利になるものとするを念頭に「①組合員、居住者に適切な情報を広報するもの②ネット予約等の利便性を持ったもの③団地外に対しては団地の魅力をアピールするものを構築する」と定め、各委員が自由に理想とするコンテンツを挙げながら骨格を決定。イラストや写真を多用しながら、管理組合法人や自治会を始めとする組織の活動内容、ロケーションや四季の風景、ゴミ出しのルール等の生活情報、お問い合わせの受付ページを整え、令和2年10月に公開に漕ぎつけました。

③そして令和3年には各種申請書類等のダウンロードコーナーや外来駐車場の予約システムを公開。次々とバージョンアップを行い今日に至っています。このHPの最大の特徴は、コンサルタントを入れず全て自前で構築することで居住者の要望や夢を出来る限り形にしようとしているところにあります。今回はそのコンテンツの一部をご紹介します。 <https://www.inasan-danchi.or.jp/>

### 2. ■富山市の「奥田団地」市は立ち退き料の民事調停を申し立て knb 2023年3月23日

<https://www.knb.ne.jp/nnn/news101q0ngtakwuan9xb2x.html>

#### 概要

①老朽化に伴い取り壊しが予定されている、富山市の「奥田団地」について富山市議会3月定例会最終日の本会議では、市が、奥田団地の立ち退き料の合意を目指して民事調停を求める追加議案を提出し、可決されました。

②奥田団地は建築から50年以上が経っているうえ、耐震基準を満たしていないとして取り壊しを予定しています。市は今月末を立ち退き期限としていましたが、1世帯と3つの店舗が、市から提示された立

ち退き料に合意していません。市は必要な書類を集め、およそ1か月後に簡易裁判所に民事調停を申し立てる予定。

③奥田団地の跡地活用はことし1月、懇話会が、団地前の道路拡幅に伴う代替地か、集合住宅を中心とした複合施設の整備が望ましいという意見書をまとめ、それを参考に検討が進められている。

## 1. ■東北3県の災害公営住宅、進む高齢化 住人44.4%65歳以上 朝日 2023年3月15日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR3G4T4FR2VULUC00D.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

### 概要

①3県の災害公営住宅を有する55の自治体（岩手県と54市町村＝岩手14、宮城21、福島19）に朝日新聞がアンケートを実施結果、3県の災害公営住宅は2万4987戸あり、2万3258世帯・4万1875人が暮らす。住人のうち65歳以上の人の割合を示す「高齢化率」は44.4%に上っていた。

②公営の借家における人員の状況（2020年国勢調査による）に基づき高齢化率を算出したところ、全国の公営の借家は38.4%、3県全体は32.2%だった。東北の災害公営住宅の高齢化が顕著であることがわかる。

③多くの自治体で、被災者であることを理由に見守りなどの対応を手厚くしていない現状も浮かぶ。質問に対し「手厚くしている」と答えたのは13自治体にとどまった。岩手県は「（高齢化は）災害公営住宅に限った課題でない」と回答。ほかにも「高齢者等の見守りについては、災害公営住宅を含めた地域全体に対するもの」（宮城県大崎市）、「震災直後は手厚くしていたと思うが、現在は他の住宅と同様の見守りとなっている」（宮城県多賀城市）との答えがあった。

④災害公営住宅を一般市民に貸すなど、被災者の入居以外で利活用していると答えた自治体は44に上った。災害公営住宅は、被災者のために国の補助を受けて自治体が整備する賃貸住宅。一般の市営住宅などと同様に公営住宅法に基づき、収入に応じて国や自治体が家賃を補助する仕組みもあるが、入居に所得制限はない。

若い世代は都市部に移り住み、年金暮らしなど的高齢者が地域にとどまり、災害公営住宅の高齢化が進む傾向にあるといわれている。

### ⑤船戸義和・岩手大客員准教授の話

そもそも災害公営住宅は、当初から高齢の入居者が多く、しかもコミュニティーがゼロの状態から出発している。公助には限界があり、共助の仕組みを整える必要がある。今後も高齢化が進んでいくのは明白で、世話を特定の人に偏らせないために、少しずつ役割分担をするしかない。

だが、その基盤を作って共助を習慣化させることは、当事者だけでは簡単にはできない。行政が、コーディネート役を重視して、育成すべきだ。これは高齢化が進む日本全体の課題でもあり、その「先進地」である被災地が解決策を探ることは重要だ。

---

## 自治会

---

### 8. ■会費ゼロ清掃なし お台場の「続けられる自治会」割れない役割は 2023 年 3 月 24 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR3G3HGRR2KULEI00B.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

#### 概要

①会費の徴収はなく、清掃活動などの義務などもない。

「ゆるやかにつながる」ことで、無理なく続けることを目指す自治会がある。東京都港区の台場にある 5 棟の賃貸マンションが集まる「お台場合同自治会」だ。

②2013 年に結成。賛同会員は全体の 6 割ほどにあたる約 500 世帯でファミリー世帯が多い。お台場の夏祭りへのブース出店や地域内の団体でするハロウィーンなどのイベントの協力、エリア全体の防災協議会への参加など、様々な活動に取り組んでいる。

③一方で負担は少ない。

町内の清掃や防犯活動はせず、会費の徴収もない。リサイクルできる資源をマンションでまとめて回収して、業者に引き渡すことで港区から報奨金をもらい、自治会の財源に。地域のイベント開催の寄付や会員の救命に関連する資格をとる費用の支援のための寄付などにあてている。

④「マンションはほとんどが賃貸のため、住民に永住する意識は高くない。負担や会費が多ければ、加入もしてくれないので、できるだけソフトにしています」。

合同自治会長の安田功さん（62）は話す。安田さんは 1990 年代から住む。合同自治会の役員 9 人も昔から住んでいる人が多く、やる気のある人の集まりだ。

⑤自治会設立のきっかけは 2011 年の東日本大震災。

避難したものの、自治会がないため住民の名簿がなく、逃げ遅れや安否確認に手間取ったためだ。「平時だけでなく、災害といった有事の時のためにも近所の住民が顔を合わせる機会をつくることが不可欠です」と安田さんは話す。

自治会が力を入れるのが、行政や関係団体に住民の意見を伝える場としての機能だ。月に 1 回、台場のマンション計 10 棟の自治会で構成する「お台場地域連合会」が参加する連絡協議会「地域連合会」が開かれる。自治会だけでなく、港区や台場にある保育園や学校、警察などの担当者も集まり、イベントがある場合は主催者の担当者が事前に説明などにもくる。

⑥これまで地域の問題を話し合い、モノを言ってきた。

15 年には、お台場へのシャトルバスの業績が悪く、事業者への区の補助金が打ち切られて廃止の危機になった。住民にとっては貴重な足。連合会は存続の要望を区に働きかけて要望書を出し、補助金の再開と運行の継続が決まった。

高校生がトレーラーとの交通事故に巻き込まれた際には、交差点に問題があったとして、連合会が改善を要望して、改善してきた。

要望するのは行政にだけではない。会場内のトライアスロン大会で道路が通行止めになり、生活に支障が出た際は、主催者と協議して翌年大会から対策を講じてもらった。また音楽イベントで騒音がひどかった時にも主催者と交渉し、翌年から会場のスピーカーの位置を変えてもらうなどしてきた。

⑦地域連合会の会長でもある安田さんは「日々の課題や問題は個人だけでは対応しきれず、個人バラバラで伝えても相手は応じてくれない。自治会として集まってまとまった住民の意見として要求することで改善できる」と意義を強調する。

⑧川崎市は、そうした行政からの依頼事務が本来の住民自治活動を阻害する一因になっているとして、19年に依頼の判断基準やルールを明確化した「町内会・自治会への依頼ガイドライン」を策定した。各部署が都度送っていた広報物の回覧や掲示依頼を市で集約し、月に一度決まった時期に配達するようにした。委員への就任依頼は、自治会から「回数が多い」「なり手が見つからない」など負担に感じるとの声が多かったため、年2回に絞って内部で依頼案件を集約して一覧にし、自治会側の人選負担の軽減を図った。

ガイドラインでは、会議の開催回数削減の検討や、開催場所が特定の場所に偏らないようにするなど、依頼時の留意点も示している。

⑨東京都目黒区は、入庁2、3年目の職員を対象とした地域コミュニティー研修を19年から始めた。区地域振興課の担当者は「若手職員が地域コミュニティーの重要性を認識し、今後の職務に生かすための機会として必要な研修」と説明する。「ボランティアとして活動する自治会の苦勞を職員が認識し、行政からの依頼の負担軽減などに取り組むことも大切だ」と話す。

⑩このほか、新築マンション住民の加入を促すため、マンションの建設・販売事業者などに対し、自治会との連絡や調整を担う「地域連絡担当者」の設置の届け出を制度化。また小学生が社会科の地域学習で活用する副読本に自治会の説明を掲載して、認知度を高める取り組みを行う。

⑪加入率を上げるための施策に取り組むところもある。

東京都豊島区は、地上3階以上かつ15戸以上の新築共同住宅の建築主に、自治会への加入協議を義務付ける改正条例を10年に施行した。分譲・賃貸ともに対象で、21年度末までの対象は414件で、少なくとも274件が加入合意に至ったという。

別の条例では、自治会に未加入の建築後のマンションの代表者に対して、自治会との協議を義務付けている。ただ、町会加入率は右肩下がりがだ。11年は53・9%だったが、22年には44・9%と5割を切った。（朝日）

## 7. ■住民じゃない人も巻き込む日本橋町内会 関わり方は3段階、柔軟に2023年3月12日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR3951XTR37ULEI005.html?pn=12&unlock=1#continuehere>

## 概要

①東京都中央区の日本橋中洲に位置する「中洲町会」では、日本橋の知名度を生かし、特定の人に負担が偏らないための仕組みを作った。

イベント運営を担う青年部は、地域に住む人たちからなる「部員」と、地域の「ファン」であれば誰でも参加資格がある「準部員」から成る。四十数人のうち、約 3 分の 1 が準部員だ。

②準部員は総会での意思決定には参加できないが、祭りなどの活動では中核を担う。町内のみこしの責任者を元々中洲に住んでいた「準部員」が務めたこともある関わり方にも柔軟性を持たせた。①イベントに参加②当日準備から参加③事前準備から参加、の 3 段階に分け、仕事が忙しいときは①、時間があるときは③など、状況に応じて変えられるようにしている。

③仕掛け人は、青年部長の高木亮さん（47）だ。鹿児島県出身。

30 歳のころに日本橋に越してきて、町会に入った。周りは 50 代以上。「仲間というより親という感じだった」。当時、地域には新築マンションが増えていたが、新たに住み始めた人たちに町内会の印象を聞く「何をしているのかわからない」「町会に入りたくても誰に言えば良いのかわからない」などと返ってきた。

④新旧住民の垣根をなくすため、広報部を作り、ホームページやチラシ、動画で活動を紹介し、全戸にイベント案内を配った。

徐々に関わる人が増え、2017 年に約 20 年ぶりに青年部を復活させた。

⑤都市部では住民の入れ替わりが激しいため、持続可能な運営方法について日々考えている。

「日本橋には伝統があり、守るべきことがたくさんある。ただ、新しく来る人も増え、変えるべきこともある。10 年、20 年後、元々町に住んでいない人が町会長になる時代がくるかもしれない。住民や時代に合わせたバージョンアップが必要だ」

⑥北海道苫小牧市の拓勇東町内会は、22 年度分から町内会費をコンビニ払いで納められるようにした。共働き世帯も多く週末に集金をしなければならないことや、コロナの流行もあり、キャッシュレス集金を検討。東京の集金代行会社を利用することにした。22 年 3 月にコンビニ払いの払込用紙を 1322 件発送し、8 割近い 1023 件が応じた。なるべくコンビニ払いを増やそうと、早めに納めた人のうち抽選で町内のパン屋の高級食パンが当たるキャンペーンも実施した。

⑦会費は年 3600 円で、集金代行会社に支払う費用は手数料や封筒・用紙代なども含めて 1 件あたり 300 円弱。役員が払込用紙を郵送する作業はあるが、副会長の佐藤一美さん（53）は「多いところは班長が 30 軒近くを回って集金しなければいけなかったが、その手間がなくなった。多額の現金を管理する必要もなくなり、楽になった」と話す。

⑧神奈川県厚木市の森の里 3 丁目自治会は、20 年度から PayPay（ペイペイ）の送金機能を使う。20～22 年度の利用率は約 12～14%。22 年度はペイペイと NTT ドコモの d 払いをあわせて 70 世帯が利用した。ペイペイと対面集金の集計が別になっていることに負担を感じる人や、ペイペイを使わない人もいることから、今後どうするかは検討中だ。中心となって取り組む市村泰久さん（44）は「若い人も、デジタル化に苦手意識を持つ人も、両方が参加しやすくするにはどうすればいいのか」と頭を悩ませている。

⑨神奈川県南足柄市は、自治会を通して配布していた市の広報誌を、22 年 5 月から本格的に民間

事業者によるポスティングに切り替えた。

20年10月1日現在の自治会加入率は68・1%。以前は自治会の加入世帯だけに配っていたが、ポスティングにすれば全世帯に届けられる上、自治会の組長が1軒ずつ配布する負担がなくなる広報誌の配布は月1回。ポスティング事業者が広告を募り、一緒にチラシを配ることで、1件あたりの単価を下げ、市の経費削減にもつながる。22年度当初の試算では、年間約700万円だった経費が約200万円で済む見込みだという。

隣接する同県開成町でも、同じ手法で広報誌の配布をポスティングに変更した。

⑩東京都立川市は、各部署がばらばらに自治会に送っていた回覧物を、13年から市民協働課に集約し、月2回、自治会長宅など指定の場所に送るようになった。

19年には「市自治会等を応援する条例」を施行。市民や事業者に対し、自治会活動への積極的参加を求める一方で、市の内部で連携し、自治会の負担にならないよう配慮することを明記した。同年からは、回覧物を送る回数を月1回に減らした。庁内では、市の広報やホームページを活用し、回覧物を減らすよう、周知しているという。

⑪神奈川県平塚市は、ゴミの戸別収集に取り組む。

集積所が廃止されるため、自治会の管理の手間がなくなり、高齢者も遠くまで出しに行く必要がなくなる。誰がゴミを出したかわかりやすくなり、分別意識が高まって減量につながるメリットもあるという。21年4月から一部地域で始め、エリアを拡大中。数年かけて全市で実施したい考えだ。（朝日）

⑫自治会のあり方、問い直しを

石川県内の1千戸を超えるニュータウンで育ちました。

20年ほど前、祭りや盆踊り、運動会などの行事が盛んだったことを思い出します。今、地区全体の高齢化率は4割を超えます。コロナ禍で行事が中止になると、「集まる機会がなくなって寂しい」という声が出る一方、「なくなって良かった」と話す人もいる状況のようです。行事があると各自治会に動員がかり、当日だけでなく練習会への参加要請も。負担の大きさから規模縮小など見直しを求める声も出ている。そんな悩みを、かつて自治会副会長を務めた父に聞き、身近な問題であることに改めて気づかされました。

⑬コロナ禍で活動が停滞したところもある一方で、行事や業務を見直してスリム化したり、回覧板や会費の集金などでデジタル化にかじを切ったりする自治会も出てきています。「業務の取捨選択で、防災など本当に必要な『自治活動』に力を割けるようになった」という取材で聞いた言葉が印象的でした。

⑭地域作りのために本当に必要なことはなにか――

高齢化の進展やコロナ禍を経て、自治会だけでなく、行政や関係機関が一丸になって、あり方を問い直す時が来ているように感じます。（朝日）

## 6. ■自治会、都内で6年間に144減「役員の負担重すぎる」相次ぐ解散 2023年2月12日

[https://digital.asahi.com/articles/ASR2B3SPSR27ULEI002.html?iref=pc\\_rellink\\_01](https://digital.asahi.com/articles/ASR2B3SPSR27ULEI002.html?iref=pc_rellink_01)

概要

①自治会・町内会の活動が、岐路に立たされている。

東京都の自治会など「地縁団体」の数の調査によると、都内 23 区と 26 市で、去年は 6 年前と比べて 144 減っていた。高齢化などによる担い手不足が主な理由だという。

②49 区市の地縁団体の数は、現在の定義で集計を始めた 2016 年は 8931 だったが、22 年には 8787 と 144 減少した。49 区市のうち、全体の数が減った自治体は 27。一方、10 自治体では増えていた。

③最も多く減っていたのが調布市で、マイナス 41。市によると、解散の主な理由として「高齢化による後継者不足」「会員数が少なく、自治会の意味がない」などがあがった。加入率も、12 年度の 46・9%から、21 年度は 36・8%と減っているという。

調布市に次いで減少数が多かった清瀬市では、22 年までの 10 年間に 30 の地縁団体が解散。新たに三つできた。

④23 区では港区が最も減っており、22 年までの 10 年間で解散は 15（新設は 7）だった。解散理由は、「住宅地の再開発、人口流出」のほか「会費の徴収が困難になった」「役員の高齢化、役員数の恒常的な不足」などだった。

⑤内閣府の調査（回答市区町村:1157、16～17 年）では、自治会の課題として、「役員・運営の担い手不足」が 86・1%と最も高く、次いで「役員の高齢化」が 82・8%だった。その後「近所付き合いの希薄化」「加入率の低下」が続いた。

⑥懸念されるのが、地域社会を支える組織がなくなることだ。

総務省も 21 年、大学教授や街づくりコンサルタントらによる「地域コミュニティに関する研究会」を設置した。

22 年 4 月に出された報告書では、自治会活動の持続可能性を高めるため、負担を減らす必要があると言及。回覧板などを使った情報伝達や、防犯灯・ごみステーションの設置管理、民生委員の推薦など、自治体が協力を依頼している業務について、見直す必要があると提言した。また、情報共有を効率化するため、電子回覧板やオンライン会議など、市区町村が自治会のデジタル化に取り組むことの必要性にも触れた。

## 5. ■電子回覧板、集金はペイペイ 自治会 IT 化「できる人が進めない」と2023 年 3 月 23 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR3G52D4R2MULEI002.html?pn=7&unlock=1#continuehere>

### 概要

①3 年前、200 世帯余りが加入する京都市西京区の桂坂つばき自治会の会長になった並川恭明さん（57）。以前から、回覧板を回す仕組みが煩雑だと感じてきた。

それまで、市や警察、消防などからの回覧用印刷物は、自治会長や自治会の「専門委員」と呼ばれる担当者が、会合などでそれぞれ受け取り、急ぎの場合は 20 人近くいる班長宅にその都度歩いてポストイ

ングしてきた。それを班長が班内で回覧板として回す。

②LINE を使えば、もっと簡略化できるはずだ。

そう考えた並川さんはまず、並川さんの班だけで LINE グループを作り、印刷物を PDF にして投稿することから始めた。実験的な「電子回覧板」だ。費用もかからず、日常的に使う人が多いことから LINE にした。その後、自治会全体に広げて本格的に運用を始めた。印刷物は、自治会で購入した複合機で並川さんが PDF にして投稿する。現在、非加入の約 10 世帯を含む約 150 世帯が LINE のグループに入っている。運用開始にあわせてスマホを購入し、LINE を始めた 80 代の住民もいる。

③運用規定も定めた。

配信時間は午前 7 時～午後 10 時▽特定の相手と話をしたい場合は、大勢が参加する自治会 LINE ではなくの個別 LINE でやりとりする▽悪口を言わない——といった具合だ。

④デジタル化に抵抗を感じる人もおり、紙の回覧板はそのまま残している。

現在は LINE と紙の回覧板が併存している状態だ。その代わり、専門委員が班長宅に歩いて配布するのをやめ、それぞれ月 1 回ある班長会議と清掃活動のときに、まとめて配ることにした。「10 年たてばだいぶデジタル化も進むはず。継続して進めたい」と並川さん。来年度の会長にも立候補し、4 期目を務めることが決まっている。

⑤総務省が全 1741 市区町村を対象に行った 2021 年度の調査で、「自治会でどのようなデジタル化が行われているか」を尋ねたところ、「該当なし」は 75・1%。デジタル化が進んでいない様子が見える。多かったのは、ホームページの活用 14・4%、電子メールの活用 13・0%、LINE やフェイスブックなどの活用が 12・3%

「今後さらにデジタル化を進めていく上で、どの分野が有効か」という問いには、災害時の安否確認や、電子回覧板を選んだ自治体が多かった。

⑥自治体もデジタル化の後押しを試みている。

広島県府中市は現在、情報共有アプリ「結ネット」を一部自治会で試験的に導入している。アプリ利用料は市が負担する。希望する 6 自治会の役員を中心にアプリをダウンロードしてもらい、記事の配信の練習などをしてもらった。「結ネット」は、金沢市のソフトウェア開発会社「シーピーユー」が、町内会などの地域組織をサポートするために開発した。

回覧板や行事の出欠確認のような情報共有機能などがある。

同社によると、自治体や自治会・町内会、社会福祉協議会など、全国の約 600 団体で導入されているという。「会議資料を事前に共有でき、会議時間が短縮された」「資料がいつでも確認できる」とメリットを実感する声があった。一方で「役員が 2 年交代なので、使い方の引き継ぎが大変そう」という意見もあったという。

⑦市の担当者もアプリの浸透を課題に挙げる。

高齢者を含む全員が一度にアプリに移行することは難しいと予想され、一時的にはアプリと紙の両方の対応が必要になる可能性もある。それでも担当者は IT 化の必要性を強調する。「これまでのやり方を続けても若い人は入ってこない。私たちも力添えをするので、いまできる人が IT 化を進めて『これなら参加できる』と思ってもらえるようにならないと」

⑧北海道苫小牧市の拓勇東町内会は、22年度分から町内会費をコンビニ払いで納められるようにした。共働き世帯も多く週末に集金をしなければならないことや、コロナの流行もあり、キャッシュレス集金を検討。東京の集金代行会社を利用することにした。22年3月にコンビニ払いの払込用紙を1322件発送し、8割近い1023件が応じた。なるべくコンビニ払いを増やそうと、早めに納めた人のうち抽選で町内のパン屋の高級食パンが当たるキャンペーンも実施した。

会費は年3600円で、代行会社に支払う費用は手数料や封筒・用紙代なども含めて1件あたり300円弱。役員が払込用紙を郵送する作業はあるが、副会長の佐藤一美さん（53）は「多いところは班長が30軒近くを回って集金しなければいけなかったが、その手間がなくなった。多額の現金を管理する必要もなくなり、楽になった」。2月には、23年度分の払込用紙を送ったところだ。

⑨PayPay（ペイペイ）を使うのは、神奈川県厚木市の森の里3丁目自治会。

送金機能を使い、20年度から取り組んで来た。20～22年度の利用率は12～14%台。22年度はペイペイとd払いをあわせて70世帯が利用した。ペイペイと対面集金の集計が別になっていることに負担を感じるケースや、ペイペイを使わない人もいることから、今後どうするかは検討中だという。

中心となって取り組んでいる市村泰久さん（45）は「若い人も、デジタル化に苦手意識を持つ人も、両方が参加しやすくするにはどうすればいいのか」と頭を悩ませている。（朝日）

#### 4. ■ 県庁所在地中心部自治会解散 脱「行政の使い走り」残った課題 2023年3月22日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR3G56LYR2KULEI009.html?pn=5&unlock=1#continuehere>

##### 概要

①自治会を存続するか、否か。

甲府市の中心市街地にある丸の内1丁目と中央2丁目地区では2018年春、こんな議論が始まった。1960年ごろには事業所を含めて150いた会員は、若い世代の流出や商店の撤退などで60にまで落ち込んでいた。

2019年時点で70歳以上の会員は約6割。さらに山梨県と市が進める甲府城周辺整備で、約20の会員が移転する計画で、整備後は高齢者世帯だけになることも追い打ちをかけた。

②上部組織の連合会に支払う分担金のあり方も問題になった。

年15万円で、会費から捻出していたが、会員減少のため減額をお願いしても変わらず、負担が増した。連合会では、夏祭りや運動会などのイベントなどがあるが、会員は高齢で参加する人はいない。月に1回の自治会長が集まる会議や防災の会議、イベントなども多かった。

「連合会の行事には参加しないのにただお金を取られ、会議の負担も大きかった」と自治会元役員の長田元さん（80）はいう。「赤い羽根」共同募金の集金や行政からのチラシの配布など連合会を通じた行政の「下請け仕事」も多岐にわたった。

③「好まれる組織のあり方にマルをつけて提出願います」19年1月、自治会は全会員に、今後の存続を

聞くアンケートをした。51軒から回答があり、「現状維持」の回答は2軒、44軒が「新たな組織で運営」を選んだ。19年5月に解散を正式に決め、新組織の「桜盛会」を立ち上げた。

④新組織の特徴は、活動の取捨選択だ。

「自治会の元のコンセプトは自分たちの地域を守るための組織。行政の使いっ走りでない。自治会の形がなく、時代にあった組織運営をしたかった」と桜盛会の会長になった長田さんはいう。500円～2千円を集めていた会費を廃止。弔慰金もやめた。自治会時代に8人いた組長職も廃止し、主に50～60代の8人の役員だけで運営することにした。

⑤一方で防災に力を入れる。

災害時の相互支援策をまとめた自主防災マニュアルを作成。災害時にとるべき行動や役員8人の携帯番号を1枚の紙にまとめたほか、支援が必要かなどの情報を盛り込んだ名簿も作った。防災だけでなく、新聞受けにたまっていた時に安否確認が必要な際は連絡を取り合い、確認する体制もある。

⑥桜盛会の役員で事務局の後藤英仁さん（63）は、「連合会の負担がなくなり自治会時代の業務の10分の1くらいになった印象。本当に必要な『自治活動』に力を割けていると思う」と話す。

⑦だが、解散による弊害もあった。

自治会時代にあった市からの街灯の電気代の補助金は廃止に。これまでの会費の積立金や桜盛会が管理する神社のさい銭でまかなう。今後20年ほどは支払える推計だが、それ以降はわからない。さらに自治会の指定した場所に届いていた市の広報誌は、役員自らが市役所まで取りにいかねばならなくなった。

⑧甲府市によると、19年度以降、公営住宅の解体に伴う解散をのぞいて、2自治会が解散した。解散した際の懸念点や変化として、「地域住民への市政情報や生活に関する情報などが行き届きにくくなる」ことや「防犯街路灯の電気料や設置などの補助がなくなる」ことをあげる。市協働推進課の担当者は「自治会でない形の組織が増えてくれば、支援のあり方を考える必要がある」と話す。

⑨「山梨総合研究所」主任研究員の渡辺たま緒さんは「行政は自治会の変化に対応できておらず、自治会との関係性を見直していく必要がある」と指摘する。

桜盛会の後藤さんはいう。「高齢化がどんどん進んで、いつまでこの仕組みが運用できるのか、どこかで自然消滅する可能性だってある。自治会のあり方の変化に合わせて、行政もシフトする時期がきているのじゃないですかね」

⑩自治体を解散したが、新たな組織を作らず、住民同士のつながりを維持している人たちもいる。

西武新宿駅から急行で約20分の田無駅。そこからバスで10分弱の東京都東久留米市にある自治会「南町1丁目二日会」も、20年3月に解散した。

会長の後任がないことが理由だった。自治会には11世帯が入っていた。住民によると、自治会は40年前にはあったという。年に1度会長宅や飲食店に集まって食事をし、親睦を深めてきた。防災訓練に参加したり、大雨時の排水について市に要望を出したりしたこともあった。

⑪65歳以上の高齢者が半数を超え、80代以上も少なくない。回覧板を回すのさえ、大変になってきた。市役所とのやり取りなどがある会長は1年おきに代わるが、担える人が減っていった。活動が低調になり、いつか解散の話が持ち上がるようになった。このまま続けたいと考えた人もいたが、「会長はできるのか」と

聞かれると「できない」。会長の負担を同じ人ばかりに負わせるのは良くないと、解散を決めた。

⑫解散して生活に変化はあったのか。

会長を2度務めた橋爪光子さん（69）は「特に不便はありません。生活に変わりはないです」と話した。自治会がなくなると、地域の結びつきが弱まり、大規模災害時の安否確認などがしづらくなるのが懸念される。だが、橋爪さんは「お互いに何かあれば助け合ってきました。

自治会があってもなくてもそれは変わりません。今も以前と同じように付き合っています」と返ってきた。（朝日）

### 3. ■「役員ばかり負担」「なぜ強制？」自治会に募る不公平感不透明感 2023年3月21日

[https://digital.asahi.com/articles/ASR3G527NR2KULEI007.html?iref=pc\\_rensai\\_article\\_short\\_1772\\_article\\_3](https://digital.asahi.com/articles/ASR3G527NR2KULEI007.html?iref=pc_rensai_article_short_1772_article_3)

#### 概要

①2月中旬。町内会長を務める京都市内の50代男性は、次年度の会長と役員の引き受け手を探すため、引き受けてくれそうな家庭を個別にお願いして回った。

だが、すんなりとはいかなかった。「役員をやるくらいなら、町内会をやめます」「もう2回も会長をやったから」最終的に何とか決まったが、「僕もやめますわ、と言いたくなった。役員決めが一番大変」とぼやく。

②数年前から毎年度、何らかの役員をやってきた。前年度は体育委員で、今年度は初めて会長を引き受けた。来年度は再び体育委員をする。小学校区内運動会や町内会対抗グラウンドゴルフ大会など行事が多く、会長と並んで敬遠される。同じ人が何度も役員を引き受ける状態が続いており、負担が偏っていると感じる。

③市の広報誌の配布は月2回。町内会非加入世帯にも配るよう市から依頼されている。

寄付集めも年に何回かあり、そのたびに会合に出て説明を聞き、回覧で希望者を把握し、組長が集金して会長が預かる。「役員になった人だけプライベートな時間が削られ、不公平感がある。共働きなので、両立も負担です」やめられるものならやめたいと思ったことも。だが、「近所づきあいがないと、お年寄りの独居もわからず、いざというときに助けてあげられない」と踏みとどまっている。

④一部の人たちに役員などの業務が集中することで増す不公平感。

一方、活動のあり方に不透明さを感じ、遠ざかる人たちもいる。関東地方の60代女性は、会費が月2千円の自治会に入っていた。以前住んでいた地区は会費が年数千円だったので、高いと感じた。年数回の草刈りにごみ集積所の清掃、役員会や敬老会でのお茶出しなどの当番があった。会費は、役員報酬や飲食代などに過度に充てられていると感じた。唯一支給されたのは草刈り後の飲み物ぐらいだった。週末にも仕事があり、予定の調整も大変だった。高額な会費について自治体に問い合わせたが、「自治会は独自に運営しているので何も言えない」と言われた。

⑤疑問に感じたのは会費の使途だけではない。水害で自宅が雨漏りしたが、自治会から支援はなかった。近所の高齢者も同じだった。生活に余裕があるわけではなく、「意味のないお金は支払いたくない」と数年

前、悩んだ末に退会を決めた。

一部の人から「辞めると孤立する」と言われたが、退会後も生活に不便はない。

ごみ集積所の清掃当番は続けており、近所の人との関係は良好だ。「自治会に入っているいないに関わらず、顔の見える人たちとの付き合いを大切にしたい」

⑥大阪市の女性（49）はこれまで、町内会の中にある子供会の役員を引き受け、持ち回りで班長も担当。子供会の役員は夏祭りの山車のつきそい、キャンプや餅つき大会、クリスマス会のスタッフなど、行事が多くて大変だったが、近所の人と顔見知りになり、話をするきっかけにもなった。

だが、ここ数年は加入世帯が減り、その分、加入者の負担が大きくなったと感じる。自分の班の加入率はおよそ半分ほど。新しく引っ越してきた人は近所づきあいが煩わしいのか加入しない。長く住んでいる近所の人でも「コロナであまり活動もないし、メリットがない」と脱会したと聞いた。

⑦いまの役員たちは高齢で、さまざまなイベントに出席するのも大変そうに見える。

「ゴミ捨て場や街灯の管理を、なぜ町内会がやっているのでしょうか。行政がやってもいいんじゃない？と思います。ここまできたら、町内会を解体してゴミ捨て場や街灯の管理などを自治体に任せる時が来ているのではないのでしょうか」

⑧「町内会」「町会」「区会」などとも呼ばれ、全国に約 30 万ある自治会。

その運営方法や活動内容は、法律などで定められているわけではない。多くは任意団体で、その区域に住む人であれば誰でも加入、脱退できる。

⑨だが、全員加入が暗黙の前提になっている自治会も多い。

東京都立大の玉野和志教授（地域社会学）によると、そんな仕組みは大正から昭和にかけて形成された。都市化によって多くの人々が都市に流入し、隣近所に誰が越してくるか、不安を感じる人が増えたためだ。「親睦を深めて自分を守ろうとする意識が生まれ、全員加入が前提になった」。世界的に見ても珍しい仕組みだという。

戦時中は国民統制の地域組織「隣組」の形で機能した。戦後、連合国軍総司令部（GHQ）が解散命令を出したが、1952年のサンフランシスコ講和条約の発効に伴い、各地で次々と復活した。

⑩祭りや敬老会などの行事を通じた住民同士の親睦、災害時の助け合い、高齢者や子どもの見守りなど、活動は幅広い。広報誌の配布やポスター掲示、国勢調査の調査員や民生委員などの推薦、募金活動など、自治体からの業務委託も受けている。

「行政にとっては、自治会が地域活動を担ってくれるのは助かる。

95年の阪神淡路大震災の頃から、防災面でも自治会加入の推奨が加速した」と玉野教授は話す。

⑪今後、自治会はどうあるべきなのか。

玉野さんは、「自治会ありきの仕組みには限界がきている。行政とも話し合い、自治会業務のスリム化を考えることが必要だ」と指摘する。「何かあった時に共同で対処できるようにイベントや防災訓練などの親睦を通じて顔見知りになり、地域内で問題が起こった時に『住民の意見』として伝えられるだけの力を維持していくことが必要だ」と話す。（朝日）

## 2. ■弱まる自治会の力、小泉改革との関連も「共助の仕組み再構築を」2023年3月20日

[https://digital.asahi.com/articles/ASR3G3HFSR2PULEI00S.html?iref=pc\\_rensai\\_article\\_short\\_1772\\_article\\_2](https://digital.asahi.com/articles/ASR3G3HFSR2PULEI00S.html?iref=pc_rensai_article_short_1772_article_2)

### 概要

①これからの自治会は、どうあるべきなのか。実情に詳しい地域活性化コンサルタントの水津陽子さんに聞きました。

②——自治会の加入率は下がる一方です。何が起きているのでしょうか。

各種調査で加入したくない理由を聞くと、「役につきたくない」が回答の上位にきます。東京都内では会費は月数百円程度のところが多いですが、コロナ禍で活動が停滞する中、「入らなくても特に困らない」「嫌な役が回ってこなくて良い」などの理由で退会が増えています。最近では高齢者の退会が深刻です。そろそろ班長などの番が回ってくる、というときに退会する例が目立ちます。

③——若い世代との意識の違いも目立ちます。

調査では、40代以下などの若い世代の多くが「町内会が何をしているかわからない」と答えています。

運営側は入会後の権利や義務、メリット・デメリットを明確に説明しないことも多く、昔からあるのでみんな知っているだろうと加入を求めますが、それでは入ってもらえません。社会が変容し、地域コミュニティーが希薄になりつつあるいま、防災や福祉といった観点で考えると、地域のつながりや共助の重要性はより増していますが、その受け皿になり得ていない自治会が多いのが実情です。

④——自治会は「行政機関の下請け」とも言われます。

国勢調査員や民生委員などの推薦、会議への出席やイベントへの動員、広報物の配布など、市町村などからの依頼業務は地域によってさまざまです。自治体から委託費をもらっている地域もありますが、必ずしも負担に見合った額ではありません。こうした業務が肥大化し、本来注力すべき地域活動に時間がかけられていません。担い手が減り、その負担はさらに重くなっています。

⑤——なぜ、ここまで肥大化したのでしょうか。

2000年代半ばの小泉内閣による「三位一体の改革」以降、地方自治体では予算も人員も減っており、ゆとりがない事情はよくわかります。

協働の名のもとに、地方自治体の業務を外に出して負担を減らす流れも進んでいますが、今こそ自治体と地域による共助の仕組みの再構築が必要だと考えています。

⑥——地方自治体が改革を促すことは難しいのでしょうか。

自治会は基本的に任意団体です。

町村など地方自治体に指導監督権限はありません。業務をお願いしている手前、改革を強く迫ることもできないのが現状です。

自治会向けに講演をする際に、担当者が直接言えないことを代わりに言ってほしいとお願いされることもよくあります。

ただ、現在の自治会の疲弊は、自治会が抱える構造的な問題であると同時に、地方自治体自身の問題でもあるのです。当事者意識を持ち、この問題に対処していくことが求められます。

⑦———どういふことでしょうか。

五月雨式にさまざまな依頼をし、自治会が本来取り組むべき地域活動を阻害していることへの自覚、問題意識はまだ薄く、意識があっても改善するための取り組みはほとんど進んでいません。

この数年、加入率が下がり、少しずつ負担軽減の取り組みが出てきましたが、まだごく一部に限られます。加入率向上など、活発な活動を行う団体の先進的な取り組みを学び、自治会同士が情報交換を行う場を設けたり、意識改革を促す研修会を開いたりするなどの支援策も求められるところです。

⑧——自治会は、やはり必要なのでしょうか。

地域で取り組むからこそ解決できる課題や魅力作り、暮らしの安全があります。

阪神大震災などの過去の大災害では、住民同士の強いつながりがある地域では迅速に安否確認ができました。日ごろから互いに頼れる関係をいかに作れるかが、災害時に共助が機能するかを左右します。

ただ、地域作りの担い手を自治会に限る必要はありません。

地域には NPO や企業、学校などもあります。多様な人や組織が連携すれば、地域の課題解決や魅力づくりの大きな力となるはずで。

誰がその多様な人や組織をつなげ、コーディネートする役割を担うのか。よく自助・共助・公助といいますが、多くはスローガンだけで、明確なビジョンや線引き、それぞれが負うべき役割や責任は明示されていません。

⑨令和の共助システムはどうあるべきか、そのために自治体は何をすべきかをはっきりと定義し、施策に落とし込んでいく必要があります。コーディネートを官民いずれが担うにしても、ノウハウを持つ人材は不足しており、発掘や育成も必要です。

⑩———そうしたことを継続していくためには、何が必要なのでしょうか。

自治会は、活動をスリム化すべきです。

一部の人がしか参加しない親睦事業などは有志活動として、自治会は広報、場所の提供、活動費の補助などで協力する。あとは地域防災に注力するなど、会として取り組むこととそうでないことを分ける必要があるでしょう。

コロナ禍で思うような活動ができず、活動休止状態の団体も少なくない。今こそ腹を割って今後について話す場を持つことは、すぐにでもできることではないでしょうか。

⑪———地方自治体はどう関わっていけばいいのでしょうか。

自治体の役割は重要です。

まずは依頼業務を見直し、自治会の負担軽減を図る必要があります。また自治会同士の情報交換の場を設け、IT 活用を促す支援をすべきです。そうしたことに早急に取り組まなければ、高齢者を中心とした自治会が近いうちに立ち行かなくなるのではないかと懸念しています。（朝日）

## 1. ■「10年すれば自治会は消滅」タワマン横の巨大団地、住民の危機感 2023年3月20日

[https://digital.asahi.com/articles/ASR3G56BLR3BULEI002.html?iref=pc\\_rensai\\_article\\_short\\_1772\\_article\\_1](https://digital.asahi.com/articles/ASR3G56BLR3BULEI002.html?iref=pc_rensai_article_short_1772_article_1)

## 概要

①このままでは、あと 10 年もしたら自治会は消滅する――。

東京都江東区の臨海部、タワーマンション群の近くにある都営辰巳団地（辰巳 1 丁目アパート）で暮らす高橋晶さん（69）は、そんな危機感を抱いている。総戸数約 3300 戸、東京 23 区内でもマンモス団地の一つだ。5～14 階建ての約 80 棟の中には、築 50 年を超えるものも多い。

②高橋さんは 5 年ほど前、23 区内の民間のマンションから引っ越してきた。

自治会活動に関心はなかったが、「若い人が引っ越してきた」と役員から懇願され、3 年ほど書記を務めた。役員は 20 人ほど。月 1 回の役員会、住民のクレーム対応、都からの伝達の住民への共有。仕事は多岐にわたる。

③参加してみると、自治会役員の多くは 70～80 代。

足を引きずりながら役員会に出る人もいた。役員になりたくないという退会する人もいる。都が建て替えを進めていることや、住民の高齢化で、2011 年に約 2800 人いた会員は、22 年には約 1800 人に減った。コロナ禍で盆踊り大会といったイベントが減り、脱会する人が増えたという。

月 400 円の自治会費収入も低下し、役員は会則の定数ギリギリの状態だ。

④団地にも若い世代はいる。

だが、仕事や買い物などの生活圏は団地の外で、団地はただの「寝るだけの場所」。自治会活動に関心は薄い。自治会員で清掃しているゴミ出し場に、非会員の住民もゴミを捨てているので、不公平感もある。

毎日、ほぼ 1 回は救急車のサイレンが聞こえる。5 年ほど前と比べても、顔見知りの高齢者が外出しなくなり、顔を合わせる機会も減っているように感じる。「老人ホームの中で自治をしている老老介護のようなもの」と高橋さん。

⑤一方で、ハード面の刷新は進む。

東京メトロの辰巳駅周辺の再開発と合わせ、都は 13 年から団地の建て替えに着手。5 階から 14 階建てに高層化して、街の集約を図る。ただ、高橋さんは「行政は、自治というソフト面にもっと目を向けるべきでないのか」と感じている。

悩みの一つが、交通安全運動や清掃活動への協力、民生委員の推薦など、区からの依頼の多さだ。年齢や体調の問題で民生委員を依頼できる人が少なく、人選も難しい。活動への参加の有無の申請書や報告書を提出する業務もあり、自治会長の中野幸則さん（71）は「もう少し簡素化してほしい」と話す。

⑥東京都調布市では、12 年から 22 年までの 10 年間に自治会の数は 47 減った。

市によると、解散の主な理由として「高齢化による後継者不足」「会員数が少なく、自治会の意味がない」などがあがった。加入率も、12 年度の 46・9%から、21 年度は 36・8%に減ったという。

⑦解散を防ごうと、合併を進める例もある。

福井市はここ 5 年ほどで、世帯数が 10 以下の自治会が相次いで解散したことから、今年度、5 世帯以下の自治会と、合併に向けた個別の話し合いの場を設けた。1 件の合併が実現したという。

市まち未来創造課は、「自治会がなくなると、災害時の助け合いや防犯活動など、市と協働して取り組

む活動が行われなくなることを懸念している。自治会の運営基盤を強化し、持続可能な運営を支援したい」と説明する。

⑧国学院大の稲垣浩教授が特に懸念するのは、地域防災への影響だ。

「災害時に地域を統率する人がいないと、被害の把握が遅れたり、支援が行き届かなくなったりする恐れがある。地域のつながりが薄れると、高齢者の孤立が進んだり、若い人が定住しにくくなったりする面もある」と考える。どうすれば持続可能なのか稲垣教授は「肝心なのは、地域の中で何らかの地縁的なつながりがあることだ。

それは必ずしも自治会でなくてもよい」とした上で、「自治会だけでなく、地元企業や NPO など既存の組織を連携させ、それぞれの強みを生かし、相互に補完する仕組みを構築するべきではないか」と提案する。

⑨そのためには、地方自治体が、自治会に依頼している業務を見直すとともに、地域住民とどのように協働して地域作りをしたいと考えているのかを具体的に示すことが大切だという。「住民に任せっきりにするのではなく、地域自治におけるリーダーや、いろんな団体とのつながりを築ける、地域作りの核となるような人材を継続して生み出していく必要がある」と語る。（朝日）

---

## その他

---

### 13. ■分譲マンションの「老朽化」「修繕費不足」問題…工事費高騰” 2023年3月18日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000291420.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000291420.html)

#### 概要

①神奈川県川崎市にある築29年、全19戸の分譲マンション。

豊田さん：「建物の中に水が入ってしまっていて、中の鉄筋がさびて膨らんで、割れが出て、さび汁が出ている状態となっている」このマンションには、こうした箇所が数多くある「これが2年くらいすると、どんどんさび汁が出てくる。ひび割れが増えてくる」

②その理事長（70の部屋の玄関前の階段にも、大きなひび割れがあります。

2年前、修繕積立金およそ4000万円で、外壁などの修繕をする計画を立てました。

見積もりは…。「6000万円近かった。それはちょっと…という感じで」実は、建物が横に広がった独特な形状が、修繕費が高くなる原因になります。「複雑に足場を組まないといけないので、金額が通常の大規模修繕の1.5倍から2倍になる」

③住人（60代）：「『ここまでの予算しかないんだから、この予算の中でやって』というやり方もあるので。

（住人からの）持ち出しってというのは、やっぱりあり得ない。出すつもりもない。出せないし」約4000円の管理費と、1万3000円の修繕積立金を毎月支払っています。71歳の夫は15年前、脳出血で倒れ、右半身が不自由に…。現在の収入は、保険会社で働く60代の妻の収入と夫の障害年金です。

理事長：「3000万から4000万円で、しっかりやってくれるところがあればお願いしたい」

④複数の工事会社から見積もりを取ることが必要。同じ工事内容でも、修繕費用が2～3割程度削減できることもあるといいます。

44%のマンションで定期的に長期修繕計画の見直しがされていません。

さらに「近年の人件費・資材の高騰が大きい」長期の修繕計画を立てた時より工事費用自体が高騰、人件費だけでも、ここ10年で25%近く高くなっているといいます。

しかも…。「築年数の経過とともに、必要な工事費はどんどん増えていく。ただ、住人の支払い能力が下がっていく状況のなかで、修繕積立金が足りないのは、非常に深刻な問題である」

⑤東京・台東区にある全31戸の分譲マンション。

築年数はまだ23年ですが、近いうちに2度目の大規模修繕工事を行う予定です。このマンションでは去年、管理会社を通じて水道管の工事を行いました…。「管理会社が見積もり取らないで、（工事会社を）1社に決めちゃった」結果、予想以上の高額になったといいます。

そこで今回の修繕工事は、管理会社任せにせず、住人による「修繕委員会」を立ち上げました。この日に行ったのは…。

⑥豊田さん：「これシートなんですよ。（床に）カチカチのシートが貼ってあって。これを全部はがして張り

替えるのが、見積もりに入ってるんですけど、まだまだ使える」「修繕工事」の費用を見直すため、業者提案の修繕内容をチェックし、優先的に行うものとそうでないものを精査していきます。

結果、今回の修繕工事では、早急に必要な屋上の防水や外壁の修繕などを優先的に行い、工事内容を絞ることにしました。

⑦東京・港区にある築 44 年、全 38 戸の分譲マンション。

管理会社に大規模修繕工事の見積もりを依頼したところ…。「元々の修繕積立金が 6000 万円くらいあって。それをさらに超える 6800 万円が最初の見積もりだった」

中島さんは子育てをしながら、去年 6 月に立候補して理事長になりました。

中島さん：「今は月々 3 万円の修繕積立金と管理費を倍にしていけないと、必要な工事ができないという計画になっていたので、誰かが行動を起こさないと」住人の声を受け行ったのが、工事業者の見直し。「住人が積極的に参加できる」ようにと、先月の臨時総会では業者によるプレゼンを行い、住人が直接の投票で工事会社を選びました。

⑧当初含まれていた内階段の塗装は先送りにするなど、工事内容も精査し、当初の 6800 万円から 4000 万円に削減できました。それでも一戸あたり平均 105 万円。

⑨同時に進めているのが、管理会社の見直しによる管理費の減額。

「住人の負担を増やさず、修繕費を確保するため」です。説明会を開くなど理解を求め、管理会社を変更へ。その結果、ほぼ管理内容は変わることなく、管理費を減額。その分を修繕積立金に上乗せできることになりました。

## 12. ■マンションの「EV充電設備導入」今年は… 廣田信子 2023年3月10日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12792928448.html>

### 概要

①マンションでは、高圧供給による契約が必要となるケースが多く、マンションでは、「普通充電」がほとんどです。機械式駐車場は、充電設備が設置可能かどうかメーカーとの調整が必要になります。

②実際の検討では、共用部分の分電盤に余剰電力がある場合は、そこから配線して設置するのがリーズナブルで一般的です。余剰がない場合は、電力会社との協議が必要で、ブレーカー取替えや増設、幹線の引換え等の工事が必要になります。

新たに電柱から配線する場合も、既存分電盤をつかった場合に比べコストが高くなります。これらのマンションの状況と将来の需要を踏まえて、初期導入する充電器を何台にするかを検討することになります。

③一般的に、シェア型の充電器の予約や管理は、利用者のスマートホンにダウンロードした専用アプリで行います。これだと、利用料金の決済まで、アプリで完了し、管理組合がタッチする必要がありません。電気料金は、管理組合が立て替えた後、定期的に充電サービス会社から戻されます。管理組合の実質負担は 0 円。

放置車輛への対応は、充電後 30 分経過しても車輛を移動しない場合は、コールセンターから利用者

に連絡が入り移動を促します。というような対応が可能です。

④昨年度、補助金制度を利用したマンションは、「ユアスタンド」「テラモーターズ」が多くなっています。

「ユアスタンド」社は、基本、補助金を活用して、器機等を管理組合が所有する場合は、1基当たり、20万円～50万円の費用が掛かります。

その代わりに、利用者が払う基本料金、メンテナンス費用は、管理組合が決めることができます。ただし、「ユアスタンド」にも、器機等を「ユアスタンド」が所有することで、初期導入費用が無料のタイプもあります。

⑤「テラモーターズ」社の場合は、器機等はテラモーターズが所有し、開始することで、初期導入、メンテナンス料は無料で開始できます。したがって、利用料は、管理組合がタッチせず、「テラモーターズ」が決めることとなります。

⑥ただし、この2社は、契約期間の考え方が違います。

「ユアスタンド」は、契約期間5年で2か月前に申し出れば違約金なしで、途中解約が可能となっています。

「テラモーターズ」の場合は、10年契約で途中解約はなし、途中解約の場合は、解約負担金がありとなっています。

ただし、今、数社が参入していて、競争が激しいことから、条件が変わることがあるので、注意が必要です。

## 11. ■【鳩の置き土産】ある日、マンションのベランダに…。矢野タト 2023年3月14日

[https://news.mynavi.jp/article/20230314-2623119/?lead=&utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=sp\\_app](https://news.mynavi.jp/article/20230314-2623119/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app)

### 概要

①ベランダで鳩が卵を産んだ。

長い間彼らとの攻防を続けてきたが完敗。鳥獣保護法に依り卵は撤去出来ないの観察することにした。(Twitter)投稿者であるイシスさんが、ご自宅のベランダに鳩の卵を発見したのは、2023年2月28日朝のこと。それまでもベランダに侵入しようとする敵に鳩除けネットなどを張って対抗していたものの、とうとう産卵されたことにより「敗北」を喫しました。というのも鳥獣保護法ではいったん生まれた卵を撤去することが禁止されているから。やむなく卵はそのままにして、鳩が入れないようにしたものの…。

②イシスさんと鳩との攻防戦や入り混じる感情の変化などに、フォロワーたちからも多くの共感や具体的対策に関するリプライが寄せられました。

容認愛護派もいれば、「昔住んでいた集合住宅も鳩との仁義なき攻防戦をしました」「経験者です。駆除しましょう。家の中ダニだらけになりますよ」「管理会社に連絡入れて駆除業者と今後の対策してもらおうのいいかと思います」「あ～…卵のうちに撤去をお勧めします」という徹底抗戦派の声も。

④具体的対策の投稿もたくさんありました。

「鳩よけには、ゴム製のヘビのおもちゃがとても有効だそうです」「磁石置いてみてください。多分戻ってこなく

なります」などなど。投稿者のイシスさんにお話を伺いました。-略-

## 10. ■老朽化マンション 修繕費&高齢化問題…ヒント管理会社見直し”2022年12月14日

[https://news.tv-asahi.co.jp/news\\_society/articles/000279635.html](https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000279635.html)

### 概要

①千葉県某所。この日、老朽化対策の依頼を受けた、マンションコンサルタントの別所毅謙さんに同行しました。築48年、全33戸の分譲マンション。

玄関のドアが傾いているのか、床と接触して開けにくい状態です。そして、エントランス内部の壁も…。「ここにヒビ割れがあって、下が濡れている。これは、どこかから水が漏れている」と実は、外の壁にはヒビが入っている箇所があり、そこから雨水が建物の内部に染み込んでいる可能性があるといいます。

別所さん：「すべてを直そうとすると、予算は1億円を超える」予算は、住人が積み立てた修繕費など、およそ6000万円。必要な1億円には「4000万円足りない」といいます。

②志賀理事長：「今、非常に悩んでいるのはバリアフリー。入り口の階段が急なので、あれも何とかしたい」「(Q.工事に向けて修繕積立金を上げる可能性は?)それも非常に難しい。(住人から)言われているのは、『修繕費とか管理費は絶対に上げる方向でやるな』と。私も70いくつですけど、定期的な収入が年金しかないで、毎月出費が重なるというのは非常に困る」住人の多くが年金生活の高齢者。修繕積立金の値上げは、難しいといいます。

③お金はないのに、老朽化は進むばかり。

屋上にも重大な問題がありました。それが、この屋根の斜めになっている部分。13年前の修繕工事で十分な防水対策が行われなかったといいます。

別所さん：「雨を受ける面になってもかかわらず、防水材料を塗っていないので。ペンキなので、雨水が染み込んでしまう。バルコニーから、そのまま部屋に侵入して、壁内にも漏水が発生してしまう」

④部屋を訪ね、トイレを見せてもらうと、壁が黒くなっています。「自分が8年住んでいる間に、2回(壁を)張り替えたのに、まだ黒い。今回の大規模修繕では、トイレの配管を取り換えてくれたら一番良いな」と建物内部の配管設備も、老朽化で損傷している可能性があるといいます。

⑤別所さんが提案したのが、修繕の優先順位付けと工事業者の選定です。

「適正に見積もりを取るという作業をして、複数の工事会社に声を掛け、それぞれバラバラに値段交渉をしていく」外壁と水漏れの修繕を最優先に進め、バリアフリーなどは検討案件とし、工事費用の見直しをすするといいます。

⑥土屋輝之さん：「何かそういうこと(修繕)が面倒だと思っていて。『自分が亡くなってから、そういうことをやってもらいたい』ということで、賛成してくれないケースも残念ながらある」

⑦都内にある、500世帯以上が暮らす、築48年の分譲マンション。

「全体の半分以上の人が60歳を超えていて、後期高齢者も20%近くいる」

副理事長：「3年以上、動いていない状態。ちょっといたずらされて、ミラーを折られたり」このマンションで

暮らす高齢者世帯が所有しているという自動車。駐車料金およそ 80 万円を滞納していました。その所有者の部屋を訪ねました。

住んでいるはずの住人は、80 代の女性。4 年前から連絡がつかないといいます。

この取材後、連絡が取れた家族によると、実は 80 代女性の住人は 3 年前に亡くなっていたといいます。車については「同居していた息子に対応を急がせる」とのことでした。

⑧住人の高齢化に加え、コロナ禍で交流が減り、所在すらはっきりとしない世帯もあるというのです。

副理事長：「所在不明の住人から連絡がなくて、どこかで亡くなっていたり。そういう問題が出てくる可能性があると思うので、理事会でデータはしっかり作ってあるので、そういう管理面を強化している」

⑨マンションの老朽化と高齢化の問題を解決するヒントが、このマンションにありました。

副理事長（71）：「塗装も全部、外壁を塗り替えましたので、自分が住んでいるマンションが良くなった」  
東京・板橋区、全 37 戸のこのマンション。6 年前、築 35 年の時に外壁だけでなく、各部屋の玄関ドアなど、総額およそ 2700 万円かけて大規模修繕工事を行いました。

費用を捻出するため、工事の 10 年前（築 25 年）から準備を始めましたが、そんななか大きかったのが、管理会社の見直しです。複数の会社から見積もりをとり交渉し、ほぼ業務内容は変えず 2 万円だった管理費を 1 万円に削減できました。

一方で、5000 円の修繕積立金は 2000 円値上げできたといいます。

⑩「修繕積立金の値上げは、皆さん抵抗はあるんですけど、『リノベーション用の貯金をしましょう』と言うと、反応が変わってくると思う」

別所さんによると、住人一人ひとりが管理組合の運営に参加意識を持ち、専門家などの意見を活用、早めに対策を打つことが重要だといいます。

（「スーパーJチャンネル」2022 年 12 月 13 日放送分より）

## 9. ■ 人生 100 年時代のマンションライフを考える 廣田信子 2023 年 3 月 17 日

<https://ameblo.jp/nobuko-hirota/entry-12793977798.html>

### 概要

①100 歳以上の人は 2022 年 9 万 526 人に達しています。

2000 年の 10 倍以上になっています。それが、2050 年には、60 万人に達しているだろうと言われます。そして、2020 年には、単身世帯が 40%を超えています。1980 年には、夫婦と子供等の家族世帯が 40%を超えていて、単身世帯は 20%だったのに…です。これからは、単身世帯の高齢者を、どう支えるかが大きな課題です。

②親が 90 歳代～100 歳以上の高齢者になっている場合、それを介護する子供も、70 歳代になっています。100 歳の高齢者の施設入居の場合、子供が高齢になりすぎて、孫が責任者として届け出るケースが 2 割あるといいます。そして、高齢者は、最後をどこで迎えたいかという問いに、自宅が 73%、病院が 17%となっています。しかし、現実には、自宅が 16%、病院が 73%なのです。

③2025年には、5人に1人の高齢者（65歳以上）が認知症であると言われます。

認知症発症者は、2020年には631万人、2025年には、730万人になります。

2025年の小学生の人口が、642万人ですから、その数字の大きさがわかります。

認知症の発症率は、男性より女性が高くなっています。

④高齢者の事故の約7割が住宅内で発生しているのです。

実は、住み慣れた自宅が一番危険なのです。家庭内での転倒事故は、交通事故の4倍、入浴事故は、2倍以上なのです。こういう状況で、マンションで一人暮らしの高齢者が急速に増えます。

⑤選択肢は、

1. そのまま成り行き任せ（何が起こるかかわからない、それまでは考えたくない）

2. 住み替えを考えておく（親子で相談して、何かがあったり、何かがありそうになったら、予定通り住み替えを考える）

3. 住み続けることを考える（親子で相談して住み続けられる方法を考える）

⑥選択肢の選択方法は、

1. 自分の健康状態によって家族の選択にまかせる

2. 自分で選択を決めて、介護が必要になったらそれを選択する。

3. 自分で選択して、元気なうちに住み替える

これからは、2. 3. の選択が大事になります。

お一人が認知症を発症して、もう一人が、要介護になるということもあるのです。

そのことも、考えておかなければなりません。

⑦高齢のご夫婦、一人暮らしの方が、なかなか決めきれないのは、「家族」と「お金」の問題があるといえます。周りに迷惑をかけたくないからと頑張り過ぎてしまうのです。それが、急に大問題になり、結局、子供任せになるのです。

子供がいないご夫婦だと、余計に準備が必要です。

⑧それと、お金は子供たちに残しておきたいという思いです。

でも、100歳まで長生きすると、もう、自分でお金は使い切っていると思います。自宅を売却して、預金と合わせて、それで一番満足できる高齢者施設に入居するのです。

様々な種類の施設がありますから、今のうちにどこにすればいいかを考えておくことです。そこで、最後まで面倒を見てもらえることは重要です。そして、できるだけ、外の家族や知人と面会しやすいことが大事です。コロナ禍で多くの方がそれを知りました。

⑨マンションの管理は、次の世代に任せていいと思います。

自分の人生の締めくくりを考えて、あとの人生を楽しんでほしいと思います。きちんとマンションライフを締めくくることが、マンションを次の世代に引き継ぐことにもなるのです。

## 8. ■老朽化マンション相続の末路 “郊外は特に要注意”の理由 牧野 知 2023年3月

<https://bunshun.jp/articles/-/61025>

## 概要

①民間で初めてマンションが分譲されたのが、1956年、東京都新宿区四谷本塩町に建設された四谷コーポラス（2019年に建て替え）である。

685万戸のマンションのうち、約15%に相当する103万戸が旧耐震建物で1981年5月末日までの建築確認で建設された建物。1995年に発生した阪神・淡路大震災でも旧耐震設計のマンションで、建物が傾く、1階のピロティ部分が損壊して車が下敷きになるなどの被害が多く報告された。

②こうした旧耐震マンションが次世代に相続され、きちんと利用、活用されていくか、今後頻発する相続でマンションの持つ価値が問われようとしている。

国土交通省の発表によれば、2022年4月1日現在で、建て替え工事が終了したマンション棟数は累計でわずか270棟にすぎない。背景にあるのがマンション住民の高齢化問題である。国土交通省「平成30年度マンション総合調査」によれば、マンション世帯主のおよそ半分（49.2%）が60歳代以上である。マンションは今や高齢者の資産なのである。したがってこれから多発する相続資産の対象がマンションとなることが容易に予想できる。

③今、築年数が経過した老朽化マンションで問題となっているのが、管理費、修繕積立金の滞納問題である。またマンション内での高齢者の孤独死が珍しくなくなり、不動産業界でも孤独死が発生した物件では、従来は事故扱いとして新たに当該物件を売却する際には買い手に対しての重要事項説明項目にしていたものを削除するほど一般的な事象になっている。さらに住民の高齢化は管理組合の機能を著しく低下させ、組合実務をサポートする立場にあるマンション管理会社が管理業務を辞退するなどの事例も増えている。

④まず管理状態の悪いマンションは賃貸物件として評価を得られない。

自分はちゃんと管理費、修繕維持積立金を支払っていても、他の区分所有者が滞納していれば、必要な修繕が行われず、いつまでたっても環境は改善されない。

⑤売却しようとなっても、財政状況のよくないマンションを積極的に検討する買い手は少なく、思い描くような価格では売却できないケースが増えている。

リフォームしても、その費用を回収すらできないマンションもある。

貸せない、売れないとなった場合、戸建て住宅以上に厄介なのが、相続人が管理費、修繕積立金を払い続けなければならないということだ。

物件にもよるが、老朽化したものほどその額は高額になる。月額4万円や5万円を支払う。年間にすれば50万～60万円を全く価値のなくなったマンションに支払い続けるのは、もはや資産ではなく負債そのものだ。

⑥最近ではこうした状態に陥ることを嫌気して、相続した事実を管理組合に知らせない相続人が頻出している。またマンション内に貸せず、売れずにどうにもならなくなった空き住戸が増えると、マンション内の環境はさらに悪化していき、やがてはスラム化の危機を迎えることになる。マンションも実はこれからは相続するとかかなり厄介な存在になることが予測される。特に郊外部にあるマンション相続は要注意の時代になるのである。

## 7. ■壁や天井からコンクリートが剥がれ落ち 施工会社提訴 現場写真」2023年3月8日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/cbc/368202?display=1>

### 概要

①三重県志摩市にあるリゾートマンションで、壁や天井からコンクリートが剥がれ落ちる被害が相次いでいることから、住民らが施工会社などを相手取り、約2億9000万円の賠償を求めて提訴しました。完成から数年後に天井や壁の至る所からコンクリートが剥がれ落ちるようになったという

②写真（天井に）よく見たらクラック（ひび）が入っている。

写真 廊下は…、鉄筋が膨張してコンクリートが剥離する」

「建築基準法令に抵触する手抜き工事を行ったことが原因」

③原告側 藤原航弁護士：3月2日）

「除斥期間（損害賠償請求権の消滅）を主張できるのではないか。

もしかしたら責任がないと判断されるのではないか。（施工会社らは）その可能性にかけたのでは」このため、管理組合は3月2日、修理費など約2億9000万円の賠償を求めて施工会社らを相手取り津地方裁判所に提訴しました。

## 6. ■家の鍵をスマートロックに変えた。便利だったけどやめた理由とは 2023年3月8日

<https://esse-online.jp/articles/-/23012>

### 概要

①整理収納アドバイザーのハギヤマジュンコさんは、「スマートロック」で家から締め出される経験をしたそう。詳しく語ってくれました。

②わが家は築10年の戸建て住宅。玄関のドアは、数年前に現れたスマートキーと言うものにも夫はすぐに飛びつき、スマート化。電池を入れた本体装置をドアの内側の鍵につけておくことで、スマホのアプリを操作して鍵をあけ閉めできるようになるのですが、設定しておく、スマホを持って近づくだけで鍵をあけ閉めできるようになる（オートロック機能）という商品なのです。

③たとえばちょっとそこまでゴミを捨てに行くだけ！なんてときに、スマホをわざわざ持って出ますか？そういった習慣がなかった私は、スマホを持たずに出てしまい…。ボタンとドアが閉まると同時にガチャリと鍵が。家で過ごすことの多い私は締め出されること数回。大変な思いをしました。

④そして、さらなる悲劇が…。

「もうすぐ電池がなくなるよ」とアプリに通知が来るのですが、忙しさにかまけて、夫がそれを見落としていたのです。そんなある日、出かけて帰ってくると、スマートロックのアプリが動きません。アナログキーを室内に入れてしまっていたので、なにをどうやっても家の中に入ることができなくなりました。最終手段は窓ガラスを割って中に入ることでした。

⑤便利に頼りすぎず、アナログなマンパワーな保険をかけておくことも大切だと身をもって感じた事件でし

た。

#### 5. ■ 築 50 年でエレベーターは壊れたまま…「機能不全マンション」管理の実態 2023 年 3 月

<https://gendai.media/articles/-/107086>

##### 概要

①相談会に持ち込まれる問題の大半は、いわゆる「住人トラブル」と呼ばれる類のもの。

その中で、三浦雛子さん（63 歳・仮名）の相談は突出して印象的でした。

築約 50 年という超高齢マンション。にもかかわらず「管理組合がない」という後日相談会の主催者を通して、「管理組合の設立をサポートしてほしい」という依頼がありました。住人が集まって話し合いを持つので、その場に立ち会ってほしいとのことでした。

②駅からほど近く周辺環境も素晴らしい最高のロケーションでしたが、建物を見て愕然。約 50 年もの間なんの管理もメンテナンスも施されていない、廃墟と見紛うばかりの「機能不全ゴーストマンション」だったのです。エレベーターすら壊れていて、5 階の会場まで階段で登りながら不安が募っていきます。

会場に集まっていたのは 10 人ほどでした。ただしそのうち約半数は物件のみ所有している非居住者とのこと。そのような場で、三浦さんたちを中心に管理組合設立に向けた話し合いがスタートしたのです。

③しかしその後、三浦さんから再度連絡が来ることはありませんでした。

このマンションは管理費や修繕積立金の残高も皆無で、エレベーターを修理しようにも工事代金すら支払えない状態でした。立地は最高なので更地にして売却するのがベストとも思うのですが、高齢の住人が多くとそれも難しいです。

その後どうなったのかはわからないものの、かなり「手詰まり感」が強いマンションでした。

#### 4. ■ まるで廃墟」な築 50 年マンションに住み続けるヤバすぎる住人たち 2023 年 3 月 8 日

<https://gendai.media/articles/-/107087>

##### 概要

①無料のマンション相談会にやってきた三浦雛子さん（63 歳・仮名）のケース。

最初は三浦さんをはじめ組合設立に前向きな住人たちが、私が相談会で説明した通り管理規約のつくり方について説明していました。しかし途中から、次第に一部の出席者が勝手に話し始めます。

「理事なんて面倒な仕事、絶対にやらないから」「管理費を払わなきゃいけないなら、組合には入らない」「俺が一番の古株なんだから、意見が尊重されてしかるべきだ！」などなど、いちいち話を中断して自己中心的な主張を繰り返すばかり。

その後、三浦さんから再度連絡が来ることはありませんでした。

②このマンションは管理費や修繕積立金の残高も皆無で、エレベーターを修理しようにも工事代金すら支

払えない状態でした。その後どうなったのかはわからないものの、かなり「手詰まり感」が強いマンションでした。

③「管理組合の一部の役員が暴走して、マンションを完全に私物化しています。彼らを止める方法はないのでしょうか？」相談会にやってきた茂木俊明さん（68歳）は、会社経営者の男性でした。

現在のマンションは築35年、20戸ほどしかない小規模なもので、長年住んでいる人が多く、住人同士もほとんどが顔見知りです。32年にわたって住んでいる茂木さんは管理組合の理事を務めていますが、最近では理事長を含む一部役員の行いに閉口していると話します。

管理業務の一部を業者に委託しているものの「自主管理」の趣が強いところでした。住み慣れた住人が多く、10年以上も理事会のメンバーをやってくれている人もいます。

④「建設会社を経営している理事の一人が、マンションの大規模修繕工事を自分の会社に発注していました。

本人は『しっかりと費用を比較した結果だ』と話していましたが、見積もりを取ったのかも怪しいですし、そもそも利益誘導じゃないですか？ほかに委託している管理会社を懇意の企業と交代しようとする理事もいて、組合はもう滅茶苦茶です」

「駐車場を居住していない人に貸し出したり、出入り禁止と決まっていたはずの屋上に自分たちだけ上がってバーベキューを始めたり、やりたい放題でひどいものです。ここを終の棲家と思っている高齢の住人も多いのに、このままだとマンション自体が“崩壊”してしまいますよ」

⑤話を聞いていて、建設会社出身の作家・鬼島紘一氏の『妻恋坂マンション』（徳間文庫）を思い出しました。

こちらは小説ということになっていますが、著者自身の実体験に基づいた「ノンフィクション」と言えそうなほどリアルな物語です。大手マンション管理会社と古参理事が結託し、無関心な住人がプールしていた膨大な管理費と修繕積立金が流用されていきます。そのことに気づき憤慨した主人公が、孤立無援な状態から決起して、大きな不正を暴いていくというストーリー。

⑥相談会にやってきたのは最近マンションの理事に就任したという広瀬真知子さん（63歳）。

委託している管理会社が、管理費用を勝手に使い込んでいると言います。懸案のマンションは築30年ほど、20戸もない小規模なものでした。

中小の分譲会社が販売していた物件で、その系列の管理会社に管理を委託しているとのこと。これまで特に大きなトラブルが起こることもなく、すべて「管理会社任せ」で理事会も実質的には機能していなかったそうです。

直前の理事会で管理会社が配布した管理組合の予算に関する書類でした。ほかの理事たちはパッと目を通しただけですぐに承認してしまいましたが、過去に経理の仕事をしていた広瀬さんは違和感を覚えたそうです。「渡されたバランスシートと収支内訳書（キャッシュフロー）の内容が、微妙に一致していないんです！あるはずの積立金がどうしても見つかりませんでした」

⑦管理会社はのらりくらりと回答をかわすばかりで、確たる答えは出てきませんでした。不自然に思った広瀬さんが終わった後にほかの理事たちに聞いてみたところ、薄々グレーであることは周知の事実だったようです。しかしもっと理解できないのは、理事会として追及しようとしたら止められたことです。暗に目をつぶ

るように言われました」

⑧けれども正義感に駆られた広瀬さんは、一人で管理会社を追及し始めたそうです。

理事会の場で収納代行機関の残高証明の提出を求めたり、毎月の管理費の使途内訳について質問したり、管理会社に対してアクションを起こしていきました。

しかし怪しげな管理会社は何かと理由をつけて説明を回避し、重要な書類を見せようとしません。ほかの理事たちも広瀬さんを白い目で見るとばかり。

⑨せめてものアドバイスとして、広瀬さんには残高証明の提出だけでなく、「残高証明を提出しない理由」を回答するよう求めてはどうかと提案しました。そこで何か特別な理由があると言われたのなら、それに代わる別の証拠の提出を求めることもできます。その際に重要なのは、口頭ではなく正式な書面で通告することです。後から「言った・言わない」の議論になるのを防ぎ、また相手側にこちらの「本気度」と見せるためにも、フォーマットにはこだわっておいた方がいいでしょう。

その後、広瀬さんのマンションと管理会社がどうなったのか定かではないですが、うまく解決していることを願うばかりです。（楠瀬 眞司マンション管理士）

### 3. ■和歌山・旧田辺市立図書館、マンションに 市が売却へ 産経 2023年3月6日

[https://www.sankei.com/article/20230306-FWHUAGRNLRLW7FBAOVRDQINZXE/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20230306-FWHUAGRNLRLW7FBAOVRDQINZXE/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

#### 概要

①和歌山県田辺市は、平成23年に閉館した旧市立図書館（同市上屋敷）の売却候補者に市内の建設会社「裏地工務店」が決まったと発表した。鉄筋コンクリート造りのマンションとなる予定。

市は未利用の市有地活用を推進。売却額は2220万円で、今年度内の3月までに売却契約を締結するとしている。

②旧市立図書館は昭和38年に完成。

鉄筋コンクリート造り2階建てで、延べ床面積843平方メートル、敷地面積1358平方メートル。老朽化などのため平成23年に閉館し、図書館は24年、同市東陽に移転した。老朽化した旧図書館の建物はそのまま残されていた。

③市は、売却の条件として建物を解体撤去するか、改修して活用することを挙げ、昨年8月、購入希望者を公募。4者が応募し、事業計画を提示してもらった後、市幹部による審査会で売却候補者を決めた。マンションは賃貸か分譲になるという。市契約課の担当者は「売却すれば市の利益にもなり、地域経済にも役立つ」

④真砂充敏市長は5期目に入り、利用されていない市有地の活用を積極的に進めており、JR紀伊田辺駅前の市有地を民間業者のホテルにすることが決まっている。

## 2. ■ 三重手抜き工事マンション 住民修繕費用 2・8 億円求めゼネコン提訴 2023 年 3 月 2 日

[https://www.sankei.com/article/20230302-VDSOWVBG7RKR3ITTQWF57YH6RM/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.sankei.com/article/20230302-VDSOWVBG7RKR3ITTQWF57YH6RM/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

### 概要

① 築 25 年が経過した三重県志摩市のリゾートマンション（120 戸）で建築時の「手抜き」工事が確認された問題で、住民側の管理組合は 2 日、施工主の三井住友建設と、分譲した大和ハウス工業（大阪市）の 2 社に対し、将来的な修繕費用など計約 2 億 8 千万円の損害賠償を求める訴訟を津地裁に起こした。

② 手抜き工事が原因の施工不良は平成 9 年 11 月の竣工から 4～5 年目で発覚した鉄筋を覆うコンクリートの厚さが建築基準法施行令の規定よりも薄い「かぶり厚さ不足」により、水分がコンクリートの表面から鉄筋に浸透。さびて膨張した鉄筋がコンクリートを押し落す「爆裂」現象が天井などに相次いだ。

③ 住友側は施工不良自体は認めており、13 年前に数百カ所に及ぶ修繕を実施。

ただその後も数十カ所で剥落が確認され、組合側が改めて工事を求めている。

住友側は修繕の調査を進めたが、昨年 6 月に現場事務所を残して作業員を撤収させた。すでに旧民法が定める「除斥期間」の 20 年が過ぎており、組合側の賠償請求権は消滅したと主張。法的責任を否定した上で合意の範囲に限り無償で修繕し、解決を図りたい考えを示している。

④ 組合側はマンションの耐用年数が 45～50 年であることを踏まえ、今後必要な計 3 回分（今回を含む）の費用を住友側が負担すべきだと訴えている。理事長は「いったんは原状回復で合意したのに、住友側は昨年 6 月に撤収した。不誠実だ」

⑤ 三井住友建設の広報担当者は「作業員引き上げは組合側にマンションへの立ち入りを禁じられたため、現場事務所は今もある。

当方は誠意を持って対応しており提訴は残念だ」とコメント。

大和ハウス工業は「訴状が届いていないためコメントを控える」

## 1. ■ 住宅ローン 4000 万円の『一括返済』を求められ絶望。 2023 年 2 月 16 日

<https://www.mbs.jp/news/feature/scoop/article/2023/02/093277.shtml>

### 概要

① 今、住宅金融支援機構の住宅ローン『フラット 35』を不正利用させられ、機構からローンの一括返済を求められるトラブルが全国で相次いでいる。

大阪市内に住む会社員の A さん（48）。

4 年前、約 76 平方メートルの土地と 2 階建てのアパートを、賃貸に出す目的で約 3400 万円で購入した。

部屋の中に入ってみると、テーブルやイスなどの家具は一切ない。なんとこのアパートは着工から4年がたった今も完成していないのだ。工事が止まったのは着工から半年後。ローンを利用した住宅金融支援機構から『全額を直ちに当機構にお支払ください。お支払がご無理な場合はやむを得ず法的手続きを執ることになります』の通知がきつかけ。

② Aさんが利用したのは、最長35年間固定金利の住宅ローン「フラット35」。

Aさんは賃貸に出す目的でアパートを建てたが、実はこのローンは投資用の物件には利用できない。このため機構は不正利用と認定して、ローンの元金約3000万円の一括返済を求めたのだ。

③ Aさんにフラット35を勧めたのは不動産投資セミナーで知り合ったブローカーの男性。

セカンドハウスという名目にすれば審査に通ると説明したという。

【ブローカーとAさんのメールのやりとりより】

『今回はセカンドハウスで住宅ローンへの影響はございません』

④同様の被害は各地で相次いでいる。

栃木県の会社員・Bさん（35）も、住宅金融支援機構からローンの一括返済を求められている1人だ。

Bさんは神奈川県のマンションの一室（約41平方メートル・2DK）を約4700万円で購入。マンションは賃貸に出す予定だったが、東京の不動産会社Xにフラット35の利用を勧められた。ローン審査の直前、X社からある指示があったという。

「金融機関との面談をする際に、『この物件に住みますか？という居住確認の面談があります』というようなことを事前に言われました。その質問に対して私は『はい』と答えてくださいと」指示を断るとどうなるか聞いてみると…。

「（審査が通らなくても）不動産売買契約は完了していると。物件価格の約20%の違約金がかかると。20%だと約800万円になるんですかね、その金額がやはり当時とても支払えるものではなかったもので」

⑤さらに問題発覚後、金融会社が開示した住宅ローンの申込書にも不可解な点が。

「申し込み理由が『関連の会社に出向が決定したため』と書かれているんですけど、これは完全に私の字ではなくて、誰かが理由を勝手に書き加えたものとなっています」ローン審査を通すためにウソの理由を書き加えたとBさんはみている。

⑥取材班がX社に電話で取材を申し込むと…。

（記者）「投資用ではフラット35が使えないということを知っていて勧めたのでしょうか？」

（X社）「私、電話番号なので、確認します一度」

（記者）「では折り返しの電話をいただけますか？」

（X社）「折り返しするかは答えられない」

（記者）「X社の社員ですか？」

（X社）「電話番号なので、何もこの場でお答えすることができないので、一言一句そのままお伝えするだけなので」

⑦悪質商法に詳しい松尾善紀弁護士は指摘する。

「業者も、自分たちが刑事事件の共犯者、詐欺罪の共犯者として捕まるリスクを負っているわけなので、徹底的に隠蔽したり偽装したり逃げたりすると思うので。悪徳業者とかの内部の情報を収集するというのは極めて困難であるし、被害回復自体も非常に難しいことが多いのではないかと考えられますね」

⑧ 去年12月、住宅金融支援機構に対して「融資のチェックがずさん」などとして、ローン一括返済の無効を求めて、全国の被害者39人が東京地裁に集団提訴した。

（Aさん）「我々が意図して融資の不正利用をしているというわけではなくて。

問題が一体どこにあったのか。どうしてもうやむやにはしたくない。きっちりと調査を行ってほしいというのが我々の思いですね」

---

## 購入

---

### 7. ■資産防衛超有力手段「大阪」での「マンション投資」といえるワケ 2023年3月25日

<https://gentosha-go.com/articles/-/49418>

#### 概要

①資産を守るための有力な手段となり得るのが、大阪でのワンルームマンション投資です。令和2年の人口転入超過数は1万6802人で、大阪市が全国トップです。

令和3年の統計でも転入と転出の1年間の差は1万609人の増加となっています。

②私が推奨している中心の6区（北区、中央区、西区、福島区、浪速区、天王寺区）は前年度比0.7から3.2パーセント、人口が増えています（令和3年10月）。

2025年に迫った「大阪・関西万博」、IR（カジノを含む統合型リゾート）の誘致も予定されており、大阪は今後、ますます活性化すると予想され、実際、地価も堅調に推移しています。しかしながら、それでも東京と比べると手ごろな価格帯にあることが、大阪で不動産投資を行う最大の魅力です。

③もちろん、立地や物件のグレードによって違いますが、東京の場合、面積20から25平方メートルのワンルームマンションは、中古物件でも2500万から3000万円程度が相場になっています。一方、大阪では同じレベルの物件が東京の半額程度で購入できます。

④ところが、ワンルームマンションの家賃相場に関しては、東京が大阪の2倍も高額なわけではありません。ざっくりとした感覚でいえば、大阪では東京の半値で購入したワンルームマンションで、東京とほぼ変わらない家賃収入を得ることができるのです。

⑤ワンルームマンション投資には、主に次の7つのリスクがあるといわれます。

①空室リスク ②家賃下落リスク ③修繕リスク ④災害リスク

⑤流動性リスク（換金性が低い）⑥借入リスク（与信枠の減少など）⑦金利変動リスク

⑥私は8つ目の隠れリスクも指摘しておきたいと思います。

それは、「何もしないリスク」、いやワンルームマンションを「購入しない」というリスクです。

いま大阪ではワンルームマンションの新規供給数が激減しています。大阪で新たに建築される物件数自体が減っているのです。いわば品薄状態が顕著になりつつあるため、不動産業界では条件のよい物件の奪い合いにも似た状況が生まれています。（毛利 英昭株式会社リンクス代表取締役）

### 6. ■2400万円損したサラリーマン絶句…買ったマンション落とし穴 榊 2023年2月22日

<https://gendai.media/articles/-/105556>

#### 概要

① 榊 淳司『マンション格差』（講談社現代新書）を抜粋・再編集したものです。

35 年前都心に勤務する同年代の二人のサラリーマン A 氏と B 氏が、それぞれマンションを購入した。価格はいずれも 4000 万円前後。二人とも同じように 35 年返済のローンを組んだ。ローンを払い終えた。ともに年金の支給を受けながら非正規雇用で働く身。

② そんな二人が、いずれ将来は高齢者施設に入ることを想定し、自宅マンションの売却を検討。

それぞれ不動産仲介業者から売却の査定額を出してもらった。

A 氏のマンションは 3200 万円。

B 氏のマンションは 800 万円。

これは明らかに分譲マンションの資産価値における「格差」である。

それは今後急拡大することが確実だ。なぜなら、この国のマンションを含めた不動産市場では、人口や世帯数の減少によって住宅が確実に余っている。分譲マンションは凄まじい資産価値の競争にさらされているのだ。

③ A 氏が購入したマンション

● 住所／東京都△△区□□町○丁目

● 交通／××電鉄「○○」駅徒歩 5 分 ● 間取り／3DK ● 面積／56 m<sup>2</sup>

東京駅へ私鉄と JR を乗り継いで乗車時間が 25 分。山手線の西側にある住宅と商業施設、事業所などが入り混じったエリア。80 戸で 15 階建ての 12 階。西南向きだが、窓の外はそれなりの開放感。2 度の大規模修繕を行って管理状態は良好。分譲時から 7 割の住戸で所有者が入れ替わっている。賃貸や中古で購入した若い家族もよく見かける。

④ B 氏が購入したマンション

● 住所／千葉県□□市△△町 ● 交通／○○線「××」駅徒歩 11 分

● 間取り／4LDK ● 面積／98 m<sup>2</sup>

比較的新しい鉄道路線の沿線で開発されたニュータウン型の街区。東京駅までは乗り換え 2 回で乗車時間 50 分。地元の駅前には大手のスーパーがあるが、撤退のうわさが絶えない。250 戸の大規模マンション。14 階建ての 7 階。南向きで日当たり良好。管理状態もおおむね良好で、大規模修繕は 1 回行われた。しかし現在、管理組合は管理費等の滞納対策に追われている。全住戸の 6 割に分譲時の購入者が居住。小中学生は数えるほどしかいない。空き家が目立っている。

⑤ A 氏のマンションは都内にあり、なんといっても最寄り駅から徒歩 5 分。

10 年後でも「住みたい」と考える人が確実に存在するはずだ。多少古くなっても、きちんとメンテナンスをすれば、今後数十年はそれなりの資産価値を維持し続けると推測できる。

これに対し B 氏のマンションは、このままでは廃墟化の危機を迎える。

現在の市場価格である 800 万円でも、わざわざ「購入して住む」という需要を想定しにくい。

管理組合の運営は年々困難さを増していくはずだ。

この A 氏と B 氏のケーススタディは多少の脚色はしているが、極めて「現実」に近い内容である。

⑥ A 氏は高齢者施設に入る時に、3000 万円以上のキャッシュを用意できる。

しかし 10 年後に B 氏がマンションを売却しようとしても、今の 800 万円ではまず売れない。というか、買い

手を見つけることすら困難であると予測できる。

この2つのマンションがともに4000万円前後で販売されていた35年前に、A氏とB氏が35年後の資産価値を押し量るのは難しかっただろう。なぜなら、いずれも販売元が多額のお金をかけて広告を行っていたからだ。とりわけ大規模な250戸のB氏のマンションの広告宣伝費は、A氏のマンションの3倍程度あったと推定できる。そういう大量の広告を浴びせかけられた人々が、「35年後にはA氏のマンションの方が絶対的に有利。B氏のマンションは廃墟の危機を迎える」などといった賢明な判断ができたとは思えない。

⑦現在の市場で起こっているマンション格差の顕著な例として、京都市内で2016年の春に販売されていた2つの物件の新築マンションを紹介したい。

C マンション名「ザ・パークハウス 京都鴨川御所東」

売主／三菱地所レジデンス 京阪鴨東線「神宮丸太町」駅徒歩6分 全85戸（事業協力者住戸10戸含む）2017年3月完成予定 地上5階地下1階建

D マンション名「イニシア桂大橋」

売主／コスモイニシア 阪急京都本線「桂」駅 徒歩16分 全158戸 2017年6月完成予定 地上7階建

⑧Cは、京都市の真ん中を流れる鴨川沿いに立地。

住戸によっては、窓の外に鴨川が見える。毎年8月16日には、大文字山の送り火を眺めることができるかもしれない。一方、Dは京都市の西郊を流れる桂川沿いに建つ。こちらも住戸によっては桂川を眺めながら暮らせる設計だ。桂川というのは、あの嵐山の前を流れている川といえば、わかりやすいだろう。

⑨C、D両物件とも、京都を象徴する川を眺めて暮らすという共通項がある。

しかし、この2物件には大きな違いがある。

それは何か？ズバリ言ってしまうと、価格である。

Cは、最低価格こそ4000万円台から設定されていたが、一番高い住戸は7億4900万円で、その広さは287㎡。このマンションはどう見ても富裕層向けの超高級物件だ。

これに対し、Dの分譲価格は2000万円台から4000万円台まで。こちらは、比較的手頃な価格設定となっている。

Cの7億4900万円の住戸は、坪単価が約862万円。Dの推定平均坪単価は160万円。しかし、実際のところ鉄筋コンクリート造で建築されるマンションの建築費坪単価というものは、高級であろうと庶民向けであろうと、2倍以上も違うことはごくまれだ。この5倍の差は建築費ではなくて土地の価格の違いが大半だと推定できる。

10年後、CDが中古で売り出されたとしたら、どのくらいの評価になるだろうか？

⑩ただひとつだけ、確実にわかることがある。

Dのマンションは、新築時の半分くらいになっていたとしても、ほぼ確実に売却できる。一般のエンドユーザー向けであるから、住居用として買いたいというニーズは必ずある。最寄り駅から16分とはいえ、桂川ビューや立地の魅力がそれなりなので、価格さえその時の市場に折り合えば、売却できるはずだ。

ところが、Cの7億4900万円の住戸は、半値の3億7000万円なら買い手がつくかという、かなり不

透明と判断せざるを得ない。その時の経済状況次第というところがある。好景気で株価も上がってれば、元の7億4900万円より高く売れるかもしれない。逆に、景気が悪くなっていれば、半値か3分の1でも、買い手はそう簡単に現れない可能性が高い。なぜなら、Cは「趣味」で買われるマンションだからである。その時に、趣味で「こういう物件を買っておこうか」という富裕層が現れない限り、売れないのだ。そして、Cの7億4900万円という価格は、多分にバブルの要素が入っている。一方、Dは中所得層向けのマンションであるから

⑪鴨川ビューが桂川ビューより5倍も高く評価されることは、健全なのか？

しかし、同じエリアの同じような条件の分譲マンションであっても、中古マンションとしての資産評価が大きく異なる場合がある。その原因は結局、敷地の条件や全体計画の違いであったり、管理やメンテナンスの精度だったりする。

⑫今からマンションを買うとすれば、どういう選び方をすればよいのか？

はっきり言って、こういった問題に揺るぎない「結論」があるわけではない。強いて言うならば、資産価値という視点での「結果」は出ている。また、資産価値の変化についての未来予測もできる。ただし、資産価値の優劣がすべての価値観に優先すると考えるのも、乱暴すぎる。本書では、そういった方向を探り、示していきたいと考えている。

#### 5. ■近隣トラブル圧倒的 1位騒音-トラブル原因で引っ越経験ありが2割! 2023年3月6日

[https://news.mynavi.jp/article/20230306-2606879/?lead=&utm\\_source=smartnews&utm\\_medium=ios&utm\\_campaign=sp\\_app](https://news.mynavi.jp/article/20230306-2606879/?lead=&utm_source=smartnews&utm_medium=ios&utm_campaign=sp_app)

##### 概要

①ヴァンガードスミスは3月2日、「近隣トラブル」に関する調査結果を発表した。

2月8日～13日、近隣トラブルに遭遇したことがある一都三県(東京・神奈川・埼玉・千葉)の20～69歳の男女500名を対象に、インターネットで実施した。

②圧倒的に多かったのは「生活音/騒音」(61%)だった。

具体的な内容としては、「深夜に騒がれてうるさかった」「上の階の子供の歩く音や遅くまで騒ぐ音がうるさかった」など、深夜帯の騒音被害に関するコメントが多い

③近隣トラブルを経験した人のうち、トラブルが原因で引っ越したことがあるか聞くと、22.8%が「ある」と答えた。「引っ越しを考えたことはあるがしていない」は28.8%で、「近隣トラブルが原因で引っ越しを検討したことがある人」という観点では、半数以上にものぼっている。

<https://financial-field.com/living/entry-190616>

#### 4. ■隠れ「欠陥建築マンション」の売り主 ヤバすぎる「殺し文句」 榊 2023年3月8日

<https://gendai.media/articles/-/105560>

## 概要

① 榊 淳司『マンション格差』（講談社現代新書）を抜粋・再編集したものです。

私は常々、マンションにはグッチやシャネルのような感覚の「ブランド」は存在しない、と主張している。なぜならマンションは一棟一棟、あるいは一戸一戸、すべて手作りである。元請けの建設会社のもとに数多の下請け業者が入り、その下で働く職工さんたちが実際に手を動かして施工している。加えて、建築現場での仕事の進め方は、元請けのゼネコンが派遣する工事責任者のやり方によってかなり変わる。

② また、マンションの建設には何千という工程がある。

そのどれかひとつでもミスを犯すと、全体の資産価値を大きく毀損する場合がある。

2015年に発覚した横浜のマンションにおける杭の未達も、その典型的な出来事である。

マンションの施工精度というものは、一棟一棟違っている。たとえ同じ会社の同じ責任者が管理していても、棟ごとに、あるいは住戸ごとに微妙な品質の差が生じる。グッチやシャネルの製品には、ほぼそれがないことが前提だ。しかし、マンションの場合はそういったことがあり得ない。現場の職工さんの仕事のやり方や技術にも差がある。腕のいい職工さんが張った外壁タイルは何十年も剥落しないが、中途半端な技術しかない職工さんだと十数年で剥がれだしたりする。

③ 同じブランドのマンションの外壁でも、タイルを張った職工さんの技術力次第で十数年ごとに外壁の修繕工事が必要な場合と、50年以上必要がないケースに分かれる。こういったことを前提に、私はかねがね、「マンションのブランドは幻想である」と主張しているのだ。

④ 実のところ、世の中にはブランドでマンションを選ぶ人は多い。

だが、「ブランド」を妄信してもいいのだろうか。ここ数年、先に挙げた横浜の杭未達事件などを含めて、三井、三菱、住友といった財閥系デベロッパーの分譲マンションで、欠陥建築の露見が相次いでいる。実のところ、世間に公表されたもの以外にも、膨大な欠陥建築マンションが存在する、と私は推測している。

⑤ 多くの場合、管理組合と売主であったデベロッパーとの話し合いになる。

そして、間に入った売主デベロッパーの子会社である管理会社が、「あまり騒ぐとこのマンションの資産価値に影響しますよ」という殺し文句を使い、管理組合側に不利な条件で和解させている。実際、私のところにも、さまざまな相談が寄せられている。

⑥ また、その幻想にしろ、賞味期限は10年ほどだ。

むしろ、築10年以上の中古マンションは、何よりもハードとソフトの現況で判断すべきだ。すなわちモノと管理の状態。

ブランドはあくまでも参考程度。格差の基準とはなりにくいことを肝に銘じるべきだろう。

### 3. ■湯沢のマンション価格上昇中、20倍に値上がりも！？ 榊 2023年3月6日

[https://www.zakzak.co.jp/article/20230306-YSDEXWUAK5KSXPWPEUQLT3KNEY/?utm\\_medium=app&utm\\_source=smartnews&utm\\_campaign=ios](https://www.zakzak.co.jp/article/20230306-YSDEXWUAK5KSXPWPEUQLT3KNEY/?utm_medium=app&utm_source=smartnews&utm_campaign=ios)

## 概要

①新潟県の「湯沢」と言えば、平成バブル時代に大量供給されたリゾートマンション価格が、タダ同然になっていたことが、話題になっていた。温泉付きの1住戸が100万円で売り出されていたり、場合によってはマイナス価格も成立していた。

その湯沢のマンション価格が急上昇中だという。中には20倍に値上がりしたという記事さえ見かける。一体どうしたのか。

②きっかけはコロナ禍によるテレワークであった。出社する必要がなくなった多くのビジネスマンの、より快適なテレワーク環境を求めるニーズに湯沢のリゾマンがピッタリとはまったらしい。東京から新幹線や車で1時間ちょっとのアクセス。温泉大浴場を備えたリゾマンの住戸が数十万円から200万円程度で購入できた。コストパフォーマンスは上々と言える。スノボやスキーを楽しむ人にとっては願ってもない環境まで備わったテレワーク空間。需要が殺到するのうなずける。

③湯沢は長らく「廃れた」リゾートだった。

しかし、復活できるポテンシャルはあった。なぜなら、廃虚寸前のリゾートタウンから見事な復活を遂げた熱海と共通する好条件が備わっていたからだ。共通点は、東京から新幹線でアクセスできること。そして、温泉という日本人が大好きなアイテムが備わっていること。熱海には「海」があり、湯沢には「雪」がある。熱海にはホテルと旅館がひしめき、湯沢にはリゾマンが大量に残されている。それらを今後、民泊として活用すれば、大量のインバウンド宿泊を受け入れることも可能だ。

④今後、湯沢は欧米系の富裕層インバウンドが大量に押し寄せる北海道のニセコのような観光スポットに大化けする可能性がある。

東京に近いどころか、成田空港からでもバスで2時間ちょっとのアクセス。東南アジア方面からのインバウンドを受け入れるにはもってこい。彼らがリーズナブルなツアー料金で、手軽に「雪」という日本ならではの観光資源を満喫できる「ジェネリック・ニセコ」になり得る条件を備えている。

⑤湯沢の復活劇は、まだ始まったばかりだ。

マンション価格が20倍になったといっても、1住戸100万円だったのが200万円になったレベル。本格的な回復はこれからだろう。

## 2. ■自宅のダウンサイジングに潜む落とし穴 週刊ポスト 2023年3月2日

<https://www.moneypost.jp/999197>

### 概要

①日下部理絵氏が指摘する。

「一軒家から手頃な築古マンションに移り住んだものの、その後に諸費用の負担が増えて“負動産”になるケースが少なくありません。マンションでは毎月、管理費や修繕積立金を支払わなければいけませんが、この費用が上がって重い負担となる可能性があります」

「大規模修繕費は2010年に1戸あたり平均約100万円だったのが2021年には約151万円と1.5倍に高騰しました」（日下部氏）

②50 戸以下など戸数の少ないマンションでは修繕費が不足し、将来的な値上げの可能性が高くなりやすい。また、機械式駐車場は維持費や修繕費が高く、将来免許返納した場合は使わないお金を払い続けることとなります。

③2030 年には全国に分譲マンション総戸数約 780 万戸のうち、半数以上が築 30 年以上になると予想されています。

そうすると年金暮らしの人が多いマンションでは修繕費を負担しきれないケースが続出する可能性があります」(日下部氏)

老後生活に向けたマンション選びには、くれぐれもご注意を。

(※週刊ポスト 2023 年 3 月 10・17 日号)

## 1. ■ 50 ㎡マンションを購入時知っておきたい「税制優遇」の面積基準 2023 年 3 月 8 日

<https://financial-field.com/tax/entry-191080>

### 概要

①50 平方メートル前後のコンパクトマンションを検討する際は、その適用基準となる面積の測り方が不動産広告に記載された面積と異なることに注意が必要です。

不動産広告に記載されているマンションの面積は、壁や柱の中心線の内側を測った「壁芯面積」ですが、税制優遇の対象となるかを判断する面積は登記簿に記載される「登記面積」で、壁や柱を含まない実際の居住スペースの面積です。

したがって、マンションの住戸が 50 平方メートルであれば、登記面積は壁芯面積より 2~3 平方メートル程度小さくなり、50 平方メートル未満になってしまうのです。

住宅購入時の税制優遇制度は、「面積が 50 平方メートル以上」を要件としていることが多いため、主な優遇制度について適用の可否を検証してみましょう。

### ②新築住宅購入時の主な税制優遇制度

#### 1. 住宅ローン控除

対象となる住宅の面積：50 平方メートル以上（2023 年末までに建築確認を受けていれば 40 平方メートル以上）

優遇内容：年末の住宅ローン残高の 0.7%を所得税から控除、控除期間 13 年間

適用の可否：○（収入等の条件あり）

2023 年末までに建築確認を受けたマンションであれば、「40 平方メートル以上」なので 50 平方メートルのマンションも対象ですが合計所得金額が 1000 万円以下であることも要件となります。

#### 2. 住宅取得資金の贈与税の非課税制度

対象となる住宅の面積：40 平方メートル以上 240 平方メートル以下

優遇内容：父母や祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合、500 万円（省エネ等住宅の場合は 1000 万円）までは贈与税非課税となる。

適用の可否： ○

### 3. 登録免許税の税率の軽減措置

対象となる住宅の面積：50 平方メートル以上

優遇内容：土地の所有権移転の登記 2.0%→1.5%

家屋の所有権保存の登記 0.4%→0.15%

抵当権の設定の登記 0.4%→0.1%

適用の可否： ×

例えば 3000 万円の住宅ローンを借り入れる場合、抵当権設定の登録免許税は軽減措置の対象なら 0.1%なので 3 万円ですが、対象にならないと 12 万円かかります。不動産広告で 50 平方メートルのマンションだと、登記面積は 50 平方メートルに満たないので対象となりません。

### 4. 不動産取得税の軽減措置

対象となる住宅の面積：50 平方メートル以上 240 平方メートル以下（共用部分を含む）

優遇内容：建物部分の評価額から 1200 万円（認定長期優良住宅は 1300 万円）を控除

適用の可否： ○

不動産取得税の軽減制度適用の基準となる面積は専有の居住面積だけでなく、階段や廊下など共用部分を専有面積に応じて按分した面積を含めます。登記面積は 50 平方メートルに少し満たなくても、共用部分の面積が加わることによって、ほとんどの場合に面積基準を満たせるでしょう。

また、不動産取得税は購入したマンション価格ではなく、固定資産税評価額で計算されるので、軽減措置の対象となれば「実際にはかからない」ということも多いようです。

### 5. 固定資産税の新築住宅にかかる減額（マンションの場合）

対象となる住宅の面積：50 平方メートル以上 240 平方メートル以下（共用部分を含む）

優遇内容：当初 5 年（認定長期優良住宅は当初 7 年）固定資産税が 1/2 減額

適用の可否：○

自分の専有面積に階段や廊下などの共用部分を専有面積に応じて按分した面積が加わるので、50 平方メートルのマンションであれば面積基準は満たせるでしょう。「120 平方メートル相当分までを限度」とされていますが、50 平方メートルであれば限度内なので、毎年の納付額が 5 年間または 7 年間にわたって 1/2 になります。減額が 1 年で数万円でも期間が 5 年または 7 年なので、合計額を計算すると、効果の大きさが感じられると思います。

（執筆者：蟹山淳子 CFP(R)認定者）

---

## 販売動向

---

### 2. ■不動産コンサルタントが語る！今後の住宅市場とは 2023年3月6日

<https://libtimes.jp/11078/>

#### 概要

①不動産コンサルタントの長嶋修さんに今後の住宅市場を聞いた。

—金利変動の影響で住宅市場はどのように変化していきますか？

7割は変動金利で住宅ローンを組んでいるといわれています。変動金利で借りる方のほうが多いため、住宅市場にあまり大きな影響は出ないでしょう。変動金利は大幅に上がることなく、大きな影響もないと考えます。むしろどれだけ金利を下げられるかで金融機関同士が争っているため、大幅な金利上昇は起こらないでしょう。

②—不動産価格がなぜ高騰しているのでしょうか？

著しく伸び率が高い住宅はマンションのみとなっているのも上図で分かるかと思います。バブル期並みに負担する金額が増えているわけではありません。住宅価格が上がっている一方で、金利負担は軽減されているためです。金利がバブル期にどうだったかという、なんと金利7%だったのです。

③—中古マンションのほうでは、成約価格や売り出し価格はどう変化しているのでしょうか？

首都圏で考えると、前年に比べて中古マンションの成約件数は都心部（区部）をのぞいてすべての地域で減少しています。上記のように成約件数が減少している。一方で、成約㎡単価はすべての地域において上昇しています。このような現象が起きている要因として、駅から遠かったり立地が不便な物件に移り住む人が減り、都市部や駅近物件を希望する人がより増えているのだと考えられます。

上記のように考える要因として、成約件数では都心部のみ上昇していることが挙げられます。

一方で成約件数は都心部以外の地域で下がり、成約㎡単価は上がっていますよね。千葉や神奈川、摩地域では立地的に不便な物件は選ばれにくい「成約件数」という頭数で見ると減っていますが、都心部が人気で不動産価格が上がりすぎたため地方に流れ、成約㎡単価は上がる。こういった現象が起きているでしょう。

④—コロナ禍で地方移住のニーズが増えたという話もありますが…。

私は単純に住まいの見直し期間に入り、需要と供給のバランスが変わっただけと考えています。コロナ禍をきっかけに、多くの人たちが住まいの見直しを始めました。家賃とローンを比較した時どうか、間取りや部屋の広さは…といったように賃貸と購入の2つを天秤にかけていくことで、一次取得層の住宅購入意欲が旺盛になりました。

購入意欲が高まると同時に、一度住宅を取得した層からすると、売却意欲が下がってしまいました。住宅価格が上がっているため買い替えたとしても、「自分の住んでいる住宅よりもグレードは低いが高価格」という現象が起きてしまいます。よって、全体的に売却意欲は低下しているけれど住宅取得意欲は増加し

ているため、需要と供給のバランスが崩れて住宅価格が上がっているのです。

⑤—空き家対策特別措置法の法改正ではどういった内容が組み込まれる？

(1)活用促進区域を市町村が決定すること、(2)建て替え規制の緩和、(3)管理不全物件の固定資産税優遇解除の3点が追加されます。

⑥根本的な問題に対して解決できていないため実効性は低いでしょう。

根本的な問題は2つあります。

1つは空き家活用制度を設けたところで、空き家を積極的に活用する人がいないと話にならないということです。空き家をリノベーションして賃貸として打ち出したり何らかのお店を出したり…といったように、空き家活用に関する何らかのモチベーションがないと、空き家活用の動きは生まれません。

2点目に、どれだけ空き家活用に力を入れたところで新築の優遇を辞めなければ空き家の増加は止まりません。自治体ごとに都市計画の仕方を見直すなどといった、抜本的な解決策が求められます。

⑦—効果のある空き家対策はどういったものだと考えますか？

住宅の戸数や都市計画に関しては自治体に責任と権限を任せるといった対策をしないと、根本的な解決にならないでしょう。

## 1. ■ 仙台圏の新築マンション 供給数 1410 戸、リーマン後最多 22 年 2023 年 3 月 15 日

<https://kahoku.news/articles/20230314khn000085.html>

### 概要

①仙台圏で2022年に供給された新築マンション戸数が1410戸と前年を499戸上回り、リーマン・ショック翌年の09年以降で最多となったことが、D Gコミュニケーションズ仙台オフィスの調べで分かった。平均価格は前年比107万円上昇の4590万円と、過去2番目に高かった。

②用地取得費や建築費の高騰でマンション価格は高止まりしている。

ただ、住宅ローン減税などの優遇措置や低金利を背景に、消費者の購買意欲は衰えておらず、積極的な供給につながっている。

③仙台圏の供給状況はグラフの通り。

東日本大震災に伴う需要の増加でマンション供給が本格化した16～19年は1200～1300戸前後で推移した。業者の供給計画が端境期にあった20、21年は落ち込んだが、需要を見越した22年は物件の販売が再び膨らんだ。

④長らく上昇基調にあった平均価格は、3000万円台が多いコンパクトマンションの供給が相次いだ21年にいったん下がったものの、22年は仙台市地下鉄東西線やJR沿線に4000万円以上の家族向け物件の完成が相次ぎ、再び上向いた。

⑤市場の購買意欲の目安となる成約率は22年、販売初月が66.9%、販売年の年末が80.6%で、いずれも高率だった。17～21年の過去5年も初月が60.4～67.7%、年末が76.3～81.9%と高い水準で推移しており、引き合いが強い状況が続いている。

---

## 業者の動き

---

### 6. ■「分譲マンション大規模修繕工事向け履行保証保険」公式 HP 2023 年 3 月 28 日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000002.000108658.html>

#### 概要

①一般社団法人マンションあんしんセンターは日新火災海上保険と共同開発した、「分譲マンション大規模修繕工事向け履行保証保険」の取扱いを 2022 年 10 月より開始し、本保険の内容をご紹介します。公式 HP を 2023 年 3 月 28 日にリリースします。

②新商品「分譲マンション大規模修繕工事向け履行保証保険」は、保険契約者である修繕工事会社が、倒産によって工事請負契約を履行できない場合に、被保険者であるマンション管理組合が被る損害に対して、事前に工事請負契約で定められた損害賠償の予定額を保険金として定額でお支払いします。

③新型コロナウイルス関連の倒産件数は全国で累計 5,117 件となりました（帝国データバンク調べ、2023 年 2 月 9 日現在）。そのうち「建設・工事業」の倒産数は 743 件の「飲食店」に次いで、639 件で 2 位と高く推移しています。

④本商品の主な特徴は以下のとおりです。

#### 1. 工事会社の事前審査

日新火災が保険契約者である工事会社の経営状況などに基づき、保険加入の可否について審査を行います（審査の結果保険加入できないことがあります）

#### 2. 地域や団体加盟の制限なし

保険のお申込みにあたり、地域や団体加盟などの制限や条件はありません。

これにより、マンション管理組合が選定できる工事会社の幅が広がります。

#### 3. 費用は保険料のみ

登録手数料や年会費は不要です。

保険料は保険お申込み時に工事会社にご負担いただきます。

※具体的な保険料については、別途お問い合わせください。

#### 4. 定額での保険金支払い

本商品では、被保険者であるマンション管理組合の各種金銭負担に対して、事前に工事請負契約で定められた損害賠償の予定額を保険金として定額でお支払いします。

### 5. ■ヨーカドー オートロック付マンションでもネットスーパー置配導入 2023 年 3 月 14 日

<https://www.ryutsuu.biz/ec/p031414.html>

## 概要

①ライナフは 3 月 14 日、イトーヨーカ堂の運営する「イトーヨーカドーネットスーパー」が、同社の「スマート置き配」を導入すると発表した。

ライナフは、AI と IoT の最新技術を活用した不動産管理ソリューション「ライナフスマートサービス」を展開。

②今回、置き配の普及を通して、再配達および Co2 削減を目指すライナフと、オートロックマンションでも置き配サービスを提供したいイトーヨーカ堂が提携する。

まずは首都圏において開始する予定だ。

③マンションオーナー・管理組合・管理会社の「初期費用」「月額費用」「工事費用」などは全て無料だという。

### 4. ■ビットキー-homehub、大京・穴吹コが約 54 万戸にプラットフォーム採用 2023 年 3 月 8 日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000125.000040203.html>

## 概要

①ビットキーは、大京アステージと穴吹コミュニティ（本社：香川県）が運用を開始する、分譲マンション居住者向けサービス「POCKET HOME」に、ビットキーの暮らしのコネクトプラットフォーム「homehub」が採用されたことをお知らせします。

POCKET HOME は両社が管理を受託する約 54 万戸を対象に無料で提供します。

②POCKET HOME では、オンライン総会への出席・決議機能を搭載した「マンション WEB 会議」のほか、「AI 自宅査定」「LINE からお問い合わせ」「よくあるご質問」「各種手続き」「お知らせ」の主に 6 つのコンテンツの利用が可能です。

③加えて、ビットキーのスマートロックを設置した場合は、homehub アプリのトップ画面にカギの開け閉めコンテンツを表示させることができ、homehub アプリで自宅のカギの解錠も可能になります。

④これまで総会における区分所有者の意思表示は、①書面による委任、②書面による議決権行使、③当日出席による賛否表明 の 3 パターンのみでしたが、2021 年 6 月に「マンション標準管理規約」が改正され IT を活用した総会出席、議決権の行使が可能であることが明確になったことを受け、本機能の提供に至りました。

### 3. ■アマゾン、オートロックマンションで置き配強化。三井賃貸で協業 2023 年 3 月 2 日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1482770.html>

## 概要

①オートロック付きマンションでの「置き配」強化に向け、アマゾンと三井不動産レジデンシャルリースが協力

する。三井不動産レジデンシャルリースが運営管理する賃貸マンションに対し、オートロック付きマンションでも玄関前などで荷物を受け取れるアマゾンの「Key for Bussiness」を順次導入していく。

②建物への導入は、建物所有者の承諾を得た物件から順次開始。

三井不動産レジデンシャルリースでは 78,000 戸を管理しており、その大半がオートロック対応となっている。現時点では、10 棟約 400 戸が対応しており、これを順次拡大していく。

③KfBを導入したマンションでは、Amazonの委託先であるドライバーが、配達商品を持っているときに限り、配送アプリからオートロックを解除して入館。

玄関先など指定の場所に商品を届ける。不在中や在宅していても手が離せない時などに、商品を受け取れる。また、再配達による配送ドライバーの負担軽減にもつながるという。

④KfBは2021年からスタートしており、19都道府県、5,000棟以上のマンションに設置が完了している。大手の運営管理会社との提携は今回が初となる。

導入工事自体は60分程度で終わり、初期費用はAmazonが負担し、月額利用費も無料(年間の電気代は最大1,000円程度)。

⑤なお、Key for Bussinessの対象となる配達業者はAmazonの配送サービスパートナーで、ヤマト運輸や日本郵便などによる配達の対象外。

## 2. ■新たな発想で CO2 を 20%削減 長谷工の H-BA コンクリート 産経 2023 年 2 月 27 日

<https://www.sankei.com/article/20230227-GT6Q54WTERHA7JLNF7RPSPFQME/>

### 概要

①一般的なコンクリートと同様の品質を保ちながら、製造時の CO2 排出量を抑えた新たなコンクリートが国土交通省から住宅性能表示の認定を受けた長谷工コーポレーションが独自開発した環境配慮型コンクリート「H-BA コンクリート」だ。

同社では認定を受けて、分譲マンションへの本格採用に進めていく考えだ。

②「耐久性、強度発現といった品質・性能は一般に使用されるコンクリートと変わりはありません」

強度発現とは、型枠に生コンクリート（生コン）を流し込み、それが固まっていくにつれて強度が出てくるプロセスのことを指す。この強度発現が遅いと工期が長引き、完成が遅れる原因にもなる。完成の遅れは新たな課題を生み、場合によっては建物の供用開始時期にも関わりかねない。それだけにマンションなどの大規模建築物では大切な要素になる。

③加えて、特筆すべきは製造時に排出される CO2 の削減であり、それを実現した“発想の転換”だ。

業界内では「コンクリートは1種類のセメントから作る」が常識だった。最も一般的に使用されるのが「普通ポルトランドセメント」で、国内販売の約7割を占めるという。

④※普通ポルトランドセメント＝石灰石と粘土を混ぜて焼いた「クリンカ」と石膏で作られる。

一方、製造時の CO2 排出量だけに着目すれば、セメントに高炉スラグ（鉄鋼の製造過程で鉱石から発生する鉄以外の成分）を混ぜた高炉セメントが極めて削減量が多く、一般的なセメントに比べて約

60%とすることもできる。

⑤ただ、強度発現に時間がかかり、金子さんによると「一般のコンクリートが1～2日で固まるところを2～3日かかってしまう」といい、工期が延びる原因になるという。

また、空気に触れる場所ではコンクリートの劣化を意味する中性化の速度が早く、使える箇所が限られるうえ、中性化を遅らせようとするれば、施工時に特別な配慮が必要になるなど、全体の建設コストが上昇する要因にもなる。

このため高炉セメントは地中の杭など、適用箇所が極めて限られ、マンションの大半を占める地上階では、ほぼ使用されていない。

⑥ブレースルーのきっかけは「常識を疑え！」だった。

金子さんは「コンクリートを1種類のセメントから作るというのは固定観念にすぎない」と考え、2016年5月から普通ポルトランドセメントと高炉セメントを混ぜ合わせ、“いい塩梅”にして両者の長所を生かすコンクリートの開発に取り組んだ。

その結果、17年10月に現在のH-BAコンクリートの原型にたどり着く。普通ポルトランドセメントと高炉セメントB種を「55：45」の比率で使用したものだ。

⑦この結果、耐久性や強度発現などを維持しながらも、一般的なコンクリートよりも製造時に排出するCO<sub>2</sub>を約20%削減できたという。しかも両者はともにコンクリートを製造する際のポピュラーなセメント。金子さんによると「全国の生コン工場のほぼ全てが常備している」というもので、H-BAコンクリートを作るために特別な材料を調達する必要はまったくないという。

⑧業界の常識から、2種類のセメントを使用したコンクリートは想定されてこなかった。だからこそ“画期的”ともいえるが、それは現行制度の基準には該当せず、「ただちには評価できない」という事態を引き起こした。

そのひとつが住宅性能表示だ。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく制度で、第三者が「耐震・構造」「省エネ」などの性能をあらかじめ決められた統一基準に基づいて評価・数値化するものだ。

消費者（購入者）としても複数の物件の性能を比較しやすいため、多くの分譲マンションで同表示が採用されている。

同法の評価方法基準では評価ができない新材料として、国土交通相が個別に認定する「特別評価法認定」を取得する必要があった。必然的に審査にも時間を要した。認定されたのは昨年（8月24日付）だった。

⑨生コン工場は1種類のセメントでコンクリートを製造する前提の設備のため、複数のセメントを同時に計測して生産できる工場は「首都圏や近畿、中部などの一部の工場にしか存在しない」という。

そこで金子さんは「既存設備でも、2つのセメントの量を1つの計量器で同時に正確に測定して生コンをつくる方法を考案しており、生コン工場にも提案しているところ」と説明する。そして、年内には各生コン工場で実用化できる見通しだという。

⑩H-BAコンクリートに関する住宅性能表示第1号として、「（仮称）大田区上池台5丁目計画」（東京都大田区）で今年11月完成予定の30～40代のファミリーなどをメインターゲットとした分譲マ

ンション（地上 5 階建て、全 42 戸）の地上躯体に約 2300 立方メートルを使用、約 117 トンの CO2 排出量を削減できる計算だという。

今後、全国的に分譲マンションでの積極採用を発注先に提案していく考えだ。

環境配慮型の建材などの採用については、むしろデベロッパーの方から「何かできませんか？」といった問い合わせや要望が強かったという。

⑪“8 割”をどう評価するのだが、もともとタワーマンションなどは、その多くで高強度コンクリートを使うため、実は 8 割というのは現状で一般的なコンクリートが使われる部分をほぼ H-BA コンクリートに置き換えるイメージなのだ。

## 1. ■ YKK AP、集合住宅の開口部リフォームを強化 ドア改修市場拡大へ 2023 年 3 月 7 日

<https://htonline.sohjusha.co.jp/657-030/>

### 概要

① YKK AP は、ドアリフォームの販売を強化する。マンションの戸別改修や、アパート用のカバー改修商品を発売、商品ラインアップを強化し認知度向上を図る。

② 注目すべきは、マンション戸別改修に対応する「ドアリモ マンションドア」だ。

マンションストックの現状を見ると、築 30～50 年のリフォーム適齢期とされるものは約 500 万戸に上り、引き続きこの数は増加すると見込まれる。

平成 28 年のマンション標準管理規約の改定で、共用部であるマンションの各住戸の開口部が、管理組合の理事長の承認を受ければ居住者によって改修できるようになった。

③ こうした流れの中で発売された「ドアリモ マンションドア」だが、その最大のポイントは、短納期を実現したこと。先に発売した「マドリモ 断熱窓 マンション用」の登場で、ドアに対しても短納期で施工できる商品がほしいという要望があったことから開発に取り掛かった。

④ 調整の難しい壁との取り合い部を、現場加工が可能なアルミ額縁にし、スチール枠を規格化。

現調キットによる簡単な納まり確認と既設開口の寸法の採寸のみで、作図をせずにシステム発注が行える。これにより、納期を従来の約 1・5 か月から、実働約 14 日にまで短縮した。

⑤ 戸別改修に対応した商品に関しては、これまで集合住宅で玄関や窓を改修したいというエンドユーザーの声があっても、リフォーム業者は「対応する商品がない」と断るしかなかったこともあり、反響が大きいという。

⑥ 販売の上で強い追い風となっているのが 2022 年 11 月に政府が発表した 3 省連携での補助事業。断熱窓の改修に対する補助事業は「先進的窓リノベ事業」だが、窓と合わせてほかの部分も改修する場合に、「こどもエコすまいる支援事業」と連携して補助を受けることができる。

つまり、「マドリモ」で断熱改修を行う際に、「ドアリモ」で玄関工事をすれば、そちらにも補助が適用されるというわけだ。

同社はこの事業を「千載一遇のチャンス」と捉え、積極的な訴求を行う。

同社では、「ドアリフォームを水まわり関連と同じような位置づけにまで高めたい」（中原部長）と、ドア改修市場拡大へ向けて取り組みを強化する。

（ハウジング・トリビューン Vol.657（2023年4号））

以上