

【岩見守和】

マンション関係記事

2023 年 12 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

13. ■被害総額最大 9 億円の可能性、マンション管理組合の預金着服か 2023 年 12 月 4 日
12. ■マンションの浴室で遺体で見つかった女性 死因溺死” 名古屋 2023 年 12 月 27 日
11. ■両親殺害か、4 5 歳男逮捕 船橋市のマンション―千葉県警 時 2023 年 12 月 10 日
10. ■高齢男性マンション踊り場で血流し死亡、京都 読売テレビ 2023 年 12 月 4 日
9. ■同じマンションの女性に性的暴行未遂 無施錠 逮捕 TBS テレ 2023 年 12 月 1 日
8. ■女子高生連れ去り疑い、男逮捕 薬物過剰摂取で死亡、大阪 共同 2023 年 12 月 7 日
7. ■帰宅女性とエレベーター乗り込み…保育士の男（21）逮捕 練馬区 2023 年 12 月 4 日
6. ■「自動ドアを壊そうとしている」息子のマンションに入れず逮捕の 2023 年 12 月 16 日
5. ■マンションベランダから子猫 4 匹投げ捨て逮捕男女 2 人不起訴処分 2023 年 12 月 15 日
4. ■自宅マンション外壁に放火容疑 ゴミ屋敷 神奈川新聞 | 2023 年 12 月 7 日
3. ■札幌 マンション 1 階 階段の防犯カメラごみ箱へ…住人 46 歳逮捕 2023 年 12 月 1 日
2. ■泥棒が嫌う 4 原則で、今日からできる防犯対策 京師美佳 2023 年 12 月 28 日
1. ■冬は空き巣増加 表札にマーキング？ “狙われやすい家”の特徴 2023 年 12 月 5 日

事件・事故

2. ■六本木マンション、スプレー缶のガス抜き爆発 解体業者書類送検 2023 年 12 月 8 日
1. ■横浜マンションで女性転落死 窃盗疑いで任意同行求めた後に 2023 年 11 月 13 日

火災

15. ■マンションで火事、消火活動続く 東京・荒川区南千住 日本テ 2023 年 12 月 25 日
14. ■東京・港区でマンション火災 73 歳男性が死亡 フジテレビ 2023 年 12 月 24 日
13. ■ストーブに灯油を入れていたマンション火災 住人 6 人病院搬送 2023 年 12 月 24 日
12. ■都内で火災相次ぐ…マンションで爆発音「コンセントから出火」 2023 年 12 月 26 日
11. ■宮崎市の 6 階建てマンションで火事 火元の部屋の男性病院搬送 2023 年 12 月 20 日
10. ■マンション 7 階火災死亡…火事 2 日前に同じ階でガスのにおいが 2023 年 12 月 21 日
9. ■マンション火災 1 人の遺体 住人の 78 歳女性が 松江市 日本 TV 2023 年 12 月 18 日
8. ■札幌市東区マンションごみステーションで不審火 2023 年 12 月 13 日
7. ■マンション 1 室で爆発 住人男性が病院搬送 テレビ熊本 2023 年 12 月 10 日
6. ■コンロで調理中だった マンション一室全焼 盛岡市 2023 年 12 月 12 日
5. ■こたつから出火した」マンションで火事 80 代男性搬送 豊中市 2023 年 12 月 6 日
4. ■東京・西新宿の 9 階建てマンションで火事 80 代の女性 1 人死亡 2023 年 12 月 5 日
3. ■広島市南区でマンション火災 住人とみられる 7 0 代男性がケガ 2023 年 12 月 1 日
2. ■横浜のマンションで火災 管理人が 1 1 9 番、居室の一部焼く 2023 年 12 月 1 日
1. ■「マンション火災」 防災アドバイザーに聞く TSK 中央テレビ 2023 年 12 月 18 日

防災

- 2. ■ 知ってしっかり備えておきたい、マンションの防災 023 年 12 月 4 日
- 1. ■ エレベーター内で地震に遭遇したらどう対応する？ 2023 年 1 月 18 日

行政の動き

- 5. ■ 「マンション標準管理規約」見直しについて再議 不動産ニュー 2023 年 12 月 25 日
- 4. ■ 分譲マンション管理の報告義務化へ 芦屋市 条例制定検討 朝日 2023 年 12 月 18 日
- 3. ■ マンション住民の輪 新宿区推進 LINE で情報提供や職員訪問 2023 年 12 月 16 日
- 2. ■ 横浜市 マンションセミナー「管理計画認定制度」の当日動画 2023 年 12 月
- 1. ■ 新築ワンルームマンション宅配ボックス設置義務…川口市条例案 2023 年 12 月 11 日

管理

- 3. ■ “お金や管理運営のトラブル”に陥りやすいマンションは？ NHK2023 年 12 月 19 日
- 2. ■ マンション管理業協会会長 「第三者管理方式」への懸念 2023 年 12 月 1 日
- 1. ■ 理事会なしマンションが増える理由は？ メリット・デメリット解説 2023 年 12 月 1 日

自治会

- 2. ■ マンション自治会でも地域貢献モットーに！ バス停誘致に成功 2023 年 2 月 24 日
- 1. ■ マンション問題を考える 分譲マンションと住民自治 澤 興志博 2023 年 12 月 4 日

修繕関係

- 2. ■ 大規模修繕経験者が教える「修繕費用を抑えるコツ」とは？（前編 2020 年 3 月 16 日
- 1. ■ 団地型マンションの大規模修繕は棟別で積立金に格差がある？ 2023 年 12 月 1 日

駐車場問題

- 1. ■ 機械式駐車場の解体が進む理由は？ 平面化工事の種類も解説 2023 年 12 月 28 日

生活環境

- 3. ■ 隣のベランダ喫煙 洗濯物たばこ臭いがつくのでやめさせられる？2023 年 12 月 22 日
- 2. ■ 防音性が高いマンションに住むには？ 選ぶ時の注目ポイントを解説 2023 年 12 月 22 日
- 1. ■ マンション内の犬派猫派对立…ペット可物件でもトラブル 2023 年 12 月 14 日

タワマン

- 10 ■ 夢のタワマンライフを襲った「こんなはずじゃなかった」問題を検 2023 年 12 月 9 日
- 9. ■ タワマンに押しつけてきた近隣在住クレマー適切な対処法とは 2023 年 12 月 19 日

8. ■タワマン開発を巡り、都内屈指の名物商店街で大モメ 週刊現代 2023 年 12 月 8 日
7. ■渋谷異例タワマン開発、問われる区の説明責任 珍しいスキーム 2023 年 12 月 14 日
6. ■意見を無視するな！渋谷タワマンセレブデモやったワケ 週刊現代 2023 年 12 月 11 日
5. ■こんな近くに 150mのマンションが建つなんて 渋谷 週刊現代 2023 年 11 月 27 日
4. ■渋谷区タワマン戦争 住民「区民全体に影響する問題」週刊現代 2023 年 11 月 27 日
3. ■なぜ「タワマン記事」は注目を集めるのか？ マネーポス 2023 年 12 月 2 日
2. ■複合開発マンションに将来的な価値はあるのか？ 牧野 知弘 2023 年 12 月 6 日
1. ■カレッタ汐留ゴーストタウン化なぜ起きたのか？ 牧野 知弘 2023 年 11 月 7 日

高齢化 老朽化

6. ■マンション老朽化問題、他人ごとではありません！：篠原まなみ 2023 年 12 月
5. ■表参道家賃 6.2 万円都営タワマン」ほとんど高齢者で生活苦しい 2023 年 12 月 25 日
4. ■社説：マンションの再生「二つの老い」急がれる支援 京都新聞 2023 年 12 月 4 日
3. ■事故物件の隣で暮らす恐怖を小学生が告白 2023 年 4 月 15 日
2. ■孤独死の報道に恐怖し団地内をうろつく 60 代女性 2023 年 12 月 14 日
1. ■英 60 代女性団地孤独死 50 回超通報の果てに死後 2 年遺体発見 2022 年 2 月 28 日

法律・裁判等

11. ■逗子斜面崩落事故マンション住民側控訴 4 社へ賠償請求訴訟 2023 年 12 月 27 日
10. ■マンション管理会社に責任 斜面崩落死亡事故 朝日 2023 年 12 月 15 日
9. ■マンション管理会社賠償命令 敷地崩落死亡回避できた一裁時事 2023 年 12 月 15 日
8. ■面倒見良かった娘は霊安室に、逗子崩落訴訟の判決 15 日に 読売 2023 年 12 月 12 日
7. ■マンション管理社員不起訴へ 敷地崩落死亡、横浜地検支部 時事 2023 年 12 月 12 日
6. ■逗子斜面崩落元担当不起訴へ 遺族に検察が伝達 共同 2023 年 12 月 11 日
5. ■生徒の遺族に 1 億円の賠償、住民側と和解 逗子市崩落事故 朝日 2023 年 7 月 1 日
4. ■相次ぐ擁壁の崩落、1 億円支払いの例 国の規制すり抜けも 朝日 2023 年 10 月 1 日
3. ■中古マンション 共用部に「欠陥」でも損害賠償できないケース 2023 年 12 月 20 日
2. ■最近のマンションに関する動き（その 2）)弁護士 豊田 秀一 2023 年 12 月
1. ■老朽マンション、24 年法改正の「建て替え要件緩和」弁護士解説 2023 年 11 月 30 日

団地再生

1. ■若い世代が支持する団地住まい、リノベーション物件の全貌 2023 年 12 月 9 日

空き家問題

1. ■アパートや分譲マンションも…解決しない空き家問題の未来 牧野 2023 年 5 月 16 日

その他

7. ■ マンション住まいで「電気自動車」の購入はデメリットが多い？ : 2023 年 11 月 29 日
6. ■ 解体決まった大久保「軍艦マンション」狂気”の建築家 渡邊洋治 2023 年 12 月 9 日
5. ■ マンション管理のピンチヒッター「代行管理人」にシニアの力 2023 年 12 月 26 日
4. ■ 宅配ボックスの謎「空なのにロック」いったい何が NHK 2023 年 12 月 26 日
3. ■ マンション知らないで絶対損する「2024 年スタートの新ルール」2023 年 12 月 16 日
2. ■ 中国人が急速に増えている日本の都市の名前と「移住の理由」 2023 年 12 月 10 日
2. ■ 日本に移住する中国人が「住む場所」に変化が起きていた実態 2023 年 12 月 10 日
1. ■ 軍艦島からみた建築、都市計画、生活、労働制度。学ぶことは？ 2023 年 12 月 12 日

購入・売却

3. ■ 1 階だからこそ住みたい！」マンションの 1 階住戸が選ばれる理由 2023 年 12 月 27 日
2. ■ 中古マンション…修繕積立金が倍になり、狂い始めた返済計画 2023 年 12 月
1. ■ もう築古と呼ばせない！全国「五つ星ゴールド管理マンション」リスト 2023 年 12 月

販売動向

3. ■ 首都圏中古マンション動向 お手頃価格を見つけるのは困難に 2023 年 12 月 21 日
2. ■ 11 月首都圏マンション前年比 36%増平均 8250 万…年間過去最 2023 年 12 月 20 日
1. ■ 晴海フラッグ、来月街びらき…最高倍率 266 倍の令和ニュータウン 2023 年 12 月 11 日

業者の動き

5. ■ 築 55 年渋谷コーポラスマンション建替組合設立 旭化成不レジ 2023 年 11 月 30 日
4. ■ マンション管理スキルアップ目指す首都圏うえるねすシップ開催 2023 年 12 月 17 日
3. ■ マンション分譲会社が「ご近所付き合い」を後押し テレビ新広島 2023 年 12 月 12 日
2. ■ ドローンと配送ロボットを連携した高層マンションへ配送実証実験 2023 年 12 月 8 日
1. ■ マンション管理 IoT で攻勢かける、パナソニックの差別化策 2023 年 12 月 02 日

海外

13. ■ ソウル住宅購入…月給を一銭も使わず 15 年かかる 中央日報 2023 年 12 月 22 日
12. ■ 韓国・マンション管理費は月に 2 万円超…7 割以上「高い」 2023 年 11 月 17 日
11. ■ 400 万円以上の高級車駐車禁止賃貸マンション貼り紙物議朝鮮日 2023 年 12 月 16 日
10. ■ マンションの駐車場で車が“暴走” 車 15 台被害多重事故 韓国 2023 年 12 月 3 日
9. ■ 韓国新築マンション上階騒音基準、未達は完工承認 朝鮮日報 2023 年 12 月 8 日
8. ■ クリマス 23 階建てマンション火災 2 人死亡・20 人重軽傷中央日 2023 年 12 月 25 日
7. ■ クリスマス火災…赤ちゃん抱いて飛び降りた父親死亡＝ハンギョレ 2023 年 12 月 26 日
6. ■ 「マンション共和国」韓国には避難マニュアルがない ハンギョレ 2023 年 12 月 27 日

5. ■ 習主席の言葉通じない…上海巨額マンションも工事中断 中央日報 2023 年 10 月 2 日
4. ■ 間もなく飢え死にする嘆く公務員 不動産不況襲う中国のリアル朝 2023 年 12 月 4 日
3. ■ 4 年で 2 億平方メートル超廃虚に 中国、無数に並ぶ朽ちた洋館朝 2023 年 12 月 5 日
2. ■ 建て替え確定のインスタ映え団地「彩虹邨」 概要明らかに 香港 2023 年 12 月 28 日
1. ■ NY でマンション一部崩壊 けが人情報なし、原因不明 共同 2023 年 12 月 12 日

犯罪

13. ■被害総額最大 9 億円の可能性、マンション管理組合の預金着服か 2023 年 12 月 4 日 <https://news.yahoo.co.jp/articles/dc53f07dd52f8553437620d4b68cb2a434691c9a>

概要

- ①大阪府吹田市に本社を置くビルメンテナンスなどを手掛ける「ビケンテクノ」に勤務していた 60 代の元男性社員が、複数のマンション管理組合の預金を着服した疑いがある。被害総額は最大で約 9 億円に上る可能性があるということです。
- ②元社員の男性は、20 年近く会計業務に携わっていましたが、先月中旬に連絡が取れなくなったことなどから詳しく調べたところ、マンション管理組合の預金を不正に引き出した疑いがあるということです。対象となる管理組合は 10 を超えていて、会計に関する書類を改ざんしていた可能性もあり、被害総額は最大で約 9 億円にのぼる可能性があるとしています。
- ③会社は男性を懲戒免職していますが、現在も連絡が取れておらず、すでに警察に相談しているということです。

12. ■マンションの浴室で遺体で見つかった女性 死因溺死” 名古屋 2023 年 12 月 27 日 <https://news.ntv.co.jp/n/ctv/category/society/ct1d90098291224a2bb835af38fa433858>

概要

- ①警察は名古屋市中区のマンションの浴室で遺体で見つかった女性について、この部屋に住む職業不詳・長野汐里さん（30）と発表しました。司法解剖の結果、長野さんの死因は溺死とみられています。
- ②被害にあった女性と 2 人で店を訪れたという容疑者の男。現在、調べに対し黙秘していると言います。26 日午前、カラオケ店の一室で 20 歳の女性が刺され、その後死亡。自称・風俗店店員容疑者(25)が殺人未遂の疑いで現行犯逮捕された事件女性の体には、致命傷になったとみられる胸の傷の他にも、腕などに複数の刺し傷があったことが新たにわかりました。
- ③また、事件の直後、中区大須のマンションの浴室から、遺体で見つかったのは、この部屋に住む長野汐里さん（30）と判明。
司法解剖の結果、長野さんの死因は溺死とみられ、遺体の状況などから、警察は何者かに殺害されたと断定しました長野さんは、25 日から 26 日にかけて殺害されたとみられています。
- ④容疑者は、通報の時点では、「同居している女性を殺した」と話していて、警察は容疑者が長野さんの

死亡にも関与しているとみて、2つの事件の関連を調べています。

11. ■ 両親殺害か、45歳男逮捕 船橋市のマンション—千葉県警 時事 2023年12月10日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2023121000220&g=soc>

概要

- ①千葉県船橋市の自宅マンションで同居する母親とみられる女性を殺害したとして、県警船橋署は10日までに、殺人容疑で自称無職（45）を逮捕した。父親とみられる男性も現場で死亡が確認された。西沢容疑者は「両親を殺した」と自ら110番する一方、「気が付いたら両親が死んでいた」とも話しており、県警は刑事責任能力の有無を慎重に調べる。
- ②9日午前2時20分～3時10分ごろ、自宅寝室で70代くらいの女性の首などを刃物で刺して殺害した疑い。

10. ■ 高齢男性マンション踊り場で血流し死亡、京都 読売テレビ 2023年12月4日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/8b0219310a1fc76a96054cbd09eb6fc8209f2c60>

概要

- ①3日夜、京都市東山区にあるマンションの踊り場で、高齢の男性がうつぶせで倒れているのが見つかりました。身体には複数の傷があり、警察は殺人も視野に捜査をしています。
 - ②3日午後9時前、近所の男性から「階段で誰かが倒れている」と消防に通報があり高齢の男性がうつぶせで血を流して倒れているのを発見し死亡が確認されました。
- 男性はこのマンションに住む岡田好次郎さん（82）で、背中には複数の傷があったということです。警察は、殺人も視野に捜査をしています。

9. ■ 同じマンションの女性に性的暴行未遂 無施錠 逮捕 TBS テレビ 2023年12月1日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/868804?display=1>

概要

- ①丸紅ファッショリンクの元社員の男が同じマンションに住む20代の女性の部屋に侵入し、性的暴行を加えようとしたとして逮捕されました。容疑者（50）は今年9月、江東区のマンションに住む20代の女性会社員の部屋に侵入し、性的暴行を加えようとした疑いがもたれています。
- ②女性と同じマンションに住んでいて、エレベーターに乗り合わせた際に女性の部屋の場所を確認し、その後、無施錠の部屋に侵入して就寝中の女性に対し犯行に及びました。きのう付けで解雇され「身に覚え

がない」と容疑を否認しています。

8. ■女子高生連れ去り疑い、男逮捕 薬物過剰摂取で死亡、大阪 共同 2023 年 12 月 7 日

https://nordot.app/1105451359821300409?ncmp=post_rcmd

概要①大阪市の女子高校生（16）を連れ去ったとして、大阪府警は 7 日、未成年者略取の疑いで住所、職業不詳橋（58）を逮捕した。を否認している。生徒は容疑者の当時の自宅マンションで死亡しているのが見つかった。せき止め薬の過剰摂取による急性薬物中毒で死亡した疑いがあり、府警は経緯を調べる。

②11 月 11 日午前 3 時 40 分～12 日午前 8 時 50 分ごろ、大阪市中央区難波 1 丁目で生徒を車に乗せ、同府茨木市中穂積のマンション一室まで連れ去った疑い。容疑者と生徒は知人といい、事件前に SNS で連絡した記録が生徒のスマートフォンにあった。

7. ■帰宅女性とエレベーター乗り込み…保育士の男（21）逮捕 練馬区 2023 年 12 月 4 日

https://news.goo.ne.jp/article/fnn/nation/fnn-624715.html#google_vignette

概要

①保育士の男が帰宅途中の女性のあとをつけ、マンションに侵入し、わいせつな行為をした疑いで逮捕された。保育士(21)は8月、東京・練馬区のマンションに侵入し、女性(20代)の体を触るなどした不同意わいせつの疑いが持たれている。

②容疑者は、駅から帰宅する女性のマンションまであとをつけ、女性とともにエレベーターに乗り込み、降りたところで犯行に及んだという。「盗撮目的で追いかけてマンションに入った。女性の服には触れたが、わいせつな行為はしていない」と容疑を否認している。

6. ■「自動ドアを壊そうとしている」息子のマンションに入れず逮捕の 83 歳 2023 年 12 月 16 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/af4915c4ee8d58558008faede4c4df008066ebae>

概要

①15 日午前、札幌市白石区のマンションで、70 代の管理人の男性にドライバーを突き付けるなどし、脅迫したとして 83 歳の住所不定・無職の 83 歳の男が逮捕された 15 日午前 11 時ごろ、札幌市白石区南郷通のマンションで、70 代の管理人の男性に怒鳴りながらドライバーを突き付けたり、追い回したりして、脅した疑い。

②男は現場のマンションの息子宅を訪ねていて、共同玄関のドアが開かなかったことなどで管理人とトラブル

ルになると、腹を立て、犯行に及んだとみられています。

③もめている 2 人の様子を目撃した人が「自動ドアを壊そうとしている」と通報、警察は裏づけをすすめ、同日夜、男を逮捕しました「脅してはいない。被害者と揉めて（被害者が）転倒したことは認める」などと話しているということです。

管理人は仰向けに転び、頭にたんこぶができていて、警察は傷害の可能性も含め、引き続き調べをすすめています。

5. ■マンションベランダから子猫 4 匹投げ捨て逮捕男女 2 人不起訴処分 2023 年 12 月 15 日

https://www.tokai-tv.com/tokainews/article_20231215_31781

概要

①名古屋地検は、マンションのベランダから子猫を投げ捨てたとして逮捕された男女 2 人を不起訴処分としました。名古屋市東区のマンションに同居する男性(65)と女性(55)は、2023 年 10 月、4 月に 1 階のベランダから子猫 4 匹を投げ捨てた動物愛護法違反の疑いで逮捕されていました。

②2 人がスコップを使って子猫を植え込みに放り投げる様子がほかの住人に目撃されていたとしていましたが、2 人の認否は明らかにしていませんでした。名古屋地検は 12 月 14 日付で 2 人を不起訴処分にし、理由は明らかにしていません。

4. ■自宅マンション外壁に放火容疑 ゴミ屋敷 神奈川新聞 |2023 年 12 月 7 日

https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1040584.html#google_vignette

概要

①川崎臨港署は 7 日、現住建造物等放火の疑いで、自称川崎市川崎区在住、無職（63）を逮捕した。6 日午後 10 時 20 分ごろ、自宅マンション 1 階の外壁に火を放ち、外壁の一部を焼いた、としている。容疑を認め、「自宅がゴミ屋敷で部屋に入れず、外で暖を取ろうとした」と供述しているという。

②容疑者はマンション敷地内でライターなどを使って段ボールに火を付け、外壁に燃え移ったという。その様子を目撃したマンション住民が 110 番通報した。

3. ■札幌 マンション 1 階 階段の防犯カメラごみ箱へ…住人 46 歳逮捕 2023 年 12 月 1 日

<https://www.uhb.jp/news/single.html?id=39305>

概要

- ①札幌市白石区のマンションに設置された防犯カメラ 1 台を壊したとして、住人で自称・無職の男（46）が逮捕されました。11 月 29 日午後 5 時 20 分ごろ、1 階の階段に取り付けられた防犯カメラをもぎ取って、風除室にあるごみ箱に捨てた、器物損壊の疑いが持たれています。
- ②翌 30 日、防犯カメラがなくなっていることに気づいた管理会社の従業員が警察に通報。駆けつけた警察官が別なところに保存されている映像を確認したところ、男がカメラを取る様子が記録されていました。確認直後に男が現場を通りかかり、警察官が事情を聞くと容疑を認めたため、逮捕しました。
- ③男は「監視されていると感じた」と話す一方で、供述が二転三転。否認するときもあり、警察は慎重に調べを進めています。

2. ■泥棒が嫌う 4 原則で、今日からできる防犯対策 京師美佳 2023 年 12 月 28 日

<https://fujinkoron.jp/articles/-/10488>

概要

- ①警察庁が発表しているデータを見ると、特に 65 歳以上の方が強盗被害にあいやすいという結果が出ています。その理由に、高齢者は抵抗する力が弱いこと、まとまった現金を自宅に置きがちなうえに、古い家に住んでいることが多く、セキュリティが甘いことなども理由として考えられます。
- ②ここで疑問なのは、「なぜ、その家に高齢者が住んでいるとわかるのか？」ということです。みなさん、通販や携帯電話などの契約の際に、個人情報を書く機会があると思います。実はそういった名前や住所、年齢などの個人情報は、知らないうちに流出し、出回っているのです。
- ③泥棒はどんな家に入る時も、必ず事前に下見をします。最近では、ストリートビューなどで、現地に行かずとも家の周りを見ることが可能。いずれにしても下見の段階で、「この家は侵入しづらいな」と思わせるのがポイントです。
- 真っ先に泥棒が敬遠するのは、手入れが行き届いている家。庭できれいな花を育てていたり、こまめに掃除されていたりすると、「セキュリティがしっかりしているのかも」と感じさせるのです。
- ④彼らが狙うのは、庭やベランダの草木が生い茂っていたり、壊れた自転車が放置してあったり、落書きがあったりする、「管理されていない家」。これらは「侵入しやすそう」と思わせ、標的になりやすいのです。
- ⑤駅や商店街に近い家は人目があるから安心と思いきや、人ごみに紛れやすいため泥棒には好都合。下見をしていても怪しまれません。閑静な住宅地のほうが不審者がウロウロしていると目立つため、敬遠されやすいと言えます。
- ⑥集合住宅で泥棒に入られる場合、最も多い原因は無施錠。
- 「オートロックだから」と安心して玄関の鍵を開けたままゴミを捨てに行ったり、窓を開けたまま寝てしまったりする気のゆるみは厳禁です。どんなに高い階でも必ず施錠すること。
- また、オートロックが開いた隙に一緒に入ってくる「共連れ」や、扉の隙間から定規などを差し込み、センサーを反応させて開けるなど、さまざまな侵入経路が考えられます。さらに、泥棒が同じ建物の居住者というケースも。「自分だけは大丈夫」と思っている人ほど危険です。

⑦戸建ての場合は、残念ながら集合住宅よりも狙われやすい傾向にあります。それは、開口部が多く侵入しやすいから。

また、在宅か否かが把握しやすく、周囲の目が少ない場合が多いという理由も挙げられます。集合住宅と違い、好きに防犯グッズを取りつけられるのは大きなメリット。意識次第で、自宅を《要塞》に仕上げる事ができるのです

⑧「音」「光」「時間」「人の目」の「泥棒が嫌う4原則」です。

急に大きな音が鳴ったり、光に照らされたりすれば、逃げ出す犯罪者が大半。

窓枠には開けたら音が鳴る「窓アラーム」や「防犯ブザー」、玄関や庭には「人感センサー」をつけるなどの対策をしましょう。

泥棒の約7割は、侵入に5分以上かかると諦めるとのこと。侵入される際の時間を稼ぐため、扉に補助錠などの鍵を増やす、窓には防犯フィルムを貼って、割れにくくするのがよいと思います。

そして最後に、「人の目」です。

防犯カメラ ダミーでも効果あり。「防犯カメラ作動中」のステッカーも忘れずに

⑨やっかいなのが、最近増えている「なりすまし強盗」。

ニセの宅配業者などを装い、玄関から堂々と入ってくる泥棒です。彼らは、人を信用しやすいシニアの方を特に狙っています。見覚えのある制服で見分けがつかず、よくよく注意しなければなりません。宅配便は必ず送り主を確認し、本物でも玄関前、できれば宅配ボックスに置いてもらいましょう。最近では、多くの荷物でサインが不要です。

ポストやゴミ袋を漁って交友関係を突き止め、知り合いからの荷物を装う場合もあります。ポストには鍵をかけ、ゴミは収集時間ギリギリに出すなどの対策も必須です。

また、みなさんは、突然の来訪者をうっかり家にあげたりしていないでしょうか？

宅配業者のほか、頼んだ覚えのない点検業者が犯罪者だった、というケースもあるのです。家に入っすぐに正体を現し、危害を加えてくる場合もあれば、点検のふりをして盗聴器などを仕掛け、後日留守を狙って空き巣に入る手口もあります。「追い返すとかわいそう」と思わず、きっぱり断ってください。

1. ■冬は空き巣増加 表札にマーキング？ “狙われやすい家”の特徴 2023年12月5日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/6dfabe6b8e7bbd6d43d580f4f60497db2de76759>

概要

①元警視庁日本カウンターインテリジェンス協会代表理事稲村悠さんに聞きました。

Q. ずばり、空き巣は表札に傷をつけたりしているのでしょうか

稲村さん

「空き巣などを行ういわゆる“泥棒”によるマーキングは実際にあります。傷をつけたり、シールを張る、ペンで書くといった手法があります。まず、注意しなければならないのは、空き巣犯だけではなく訪問販売員や悪

質な業者によるマーキングもあります。

②空き巣を生業にしているプロの泥棒であれば、入念な下見を繰り返し、実際に数カ月以上、下見を繰り返す例もあるので、マーキングの内容がアップデートされ、より緻密な情報が蓄積されていきます。また、表札だけにマーキングをするとは限りません。実際には、目立たない窓枠、玄関ドアの隅、郵便受け、インターホン、電気＆ガスのメーター、エアコンの室外機などが挙げられます。

③他にも、タギングといってマーキングとほぼ同じ概念の手法がありますが、時には目立たない場所に石を置くなどの目印を付けることもあります。

◆マーキングの例

S／单身▽F／一般世帯（複数人世帯）▽W／女性▽M／男性▽赤／赤ちゃん▽ロ／老人▽A／子どもが住んでいるという略（小さな子どもがいる場合に使われる）

▽◎／入りやすい、狙いやすい 例えば『WS820』だと『女性・単身世帯・8 時～20 時まで外出』といった意味を持ちます。

④また、シールの場合もあります。色による意味合いは犯罪者側で決めているので一概に同様の意味を持つといった判断はできないため、参考程度に覚えておいてください。『貼った回数』は訪問した回数、『黒』狙いづらい（男性世帯、複数世帯など）、『白』狙いやすい（女性単身、老人など）といった感じです

⑤Q.空き巣に狙われやすい家の特徴を教えてください。

稲村さん

「警察庁が示す『侵入窃盗 発生場所別 侵入口・侵入手段別 認知件数』によると、一戸建てが 36%、中高層住宅が 4%、その他住宅が 9%…となっており、残り半数を『商店などその他』が占めています。住民が就寝中に侵入する忍び込みなど他の手口が含まれることには注意していただきたいです。

⑥以上の内容から、狙われやすい家は戸建てが多いと言えます。

しかし、高層階でも無施錠の玄関やベランダから侵入する手口も発生していますので注意が必要。

そして、空き巣犯が狙いやすい家の特徴を以下例示します。

(1)不在の時間が長い世帯

例えば、電気が点いていない、洗濯物を夜間も干している、郵便物が溜まっているなどです。その他、電気使用量が少ない＝電気メーターがあまり回っていないという点も空き巣による判断材料の一つです。古い電気メーターは未だに回転盤が付いているものがあり、判断されやすいので注意が必要です。

(2)単身世帯、高齢世帯、女性世帯

空き巣犯が侵入した際、仮に住民と出くわしても抵抗力が弱い場合、空き巣としては障害となる要素が少なくないと判断できます。

(3)施錠をしていない

アパートや高層マンションでも空き巣の被害があるのは施錠をしていない家があるからといった理由もあります。気を付けなければいけないのは、玄関だけではなく窓の施錠も必要です。プロの空き巣犯は驚くほど身軽に高層部分に昇っていくほか、上層階のベランダを伝い、下層階のベランダから侵入するといった犯行も容易に行います。

(4)周囲から見えにくい、騒音がある

高い塀で囲われていたり、旗竿地（はたざおち）で玄関が奥まっている、背の高い植木が多いような家は、空き巣犯からすれば周囲からの視線を気にすることなく犯行が行えます。また、幹線道路や空港などの近くは騒音が多く、窓ガラスを破る際の音も目立ちません。ただし、プロの空き巣犯は驚くほど静かに窓ガラスを破るので、窓を割る音が聞こえるだろうといった油断は要注意です。

(5)侵入する足場がある

空き巣犯は排水パイプや室外機などから容易に上階に昇ることができますが、特に上部に何も置いていない室外機は絶好の足場となります。

現に、私が刑事課勤務時に臨場した侵入盗事件や下着泥棒の事件でも、2 階が狙われた事件は室外機に足跡が残っていることが多かったです。

余談ですが、“大泥棒”と呼ばれる伝説的な泥棒は痩せていて小柄な人物が多いと感じます。

(6)周囲が汚い家

汚い庭やポスト、放置された植木など手入れされていない家は油断が大きいとして狙われやすいです。『犯罪者はどこに目をつけているか』（清永賢二、清永奈穂／新潮社）で紹介されている天才的と評された大泥棒『猿の義ちゃん』は、堀のらくがきや散らばったゴミ、家の前、その周囲に放置されたままの自転車などを見て、『この家は油断がある、入りやすい』と判断すると指摘しています。

⑦Q.空き巣犯に狙われなくなるようにするにはどうしたらいいのでしょうか？

稲村さん

「これまで述べた狙いやすい家の条件を打ち消していくことが必須です。その上で、防犯上とるべき対策を解説します。

⑧マーキングを見つけたらまず写真を撮り証拠を残しましょう。

そして、直ぐに消します。マーキングを消さないと『マーキングされたことに気が付いてない＝警戒意識が低い』と見られてしまい、空き巣犯から狙われやすくなります。通常、空き巣犯は非常に警戒心が高く、マーキングが消された時点で諦めます。しかし、消してもさらにマーキングされた場合は、空き巣犯は懲りずに狙っている証拠です。防犯カメラなど空き巣犯に見せる警戒を行うとともに、最寄りの警察署に相談しましょう。

⑨次に侵入しにくい家を作ることが大切です。侵入にかかる時間が5分以上かかると諦めるとされています。窓に貼る防犯フィルムや窓自体の強化によりその5分を稼ぐのが狙われにくい家につながります。

⑩その他の防犯対策については以下となります。

(1)防犯ステッカーの貼り付け

(2)防犯カメラの設置

(3)センサーライトの設置

(4)（窓ガラスを割れにくくする）防犯フィルムの貼り付け

(5)補助錠の設置

(6)在宅時の施錠（マンションの高層階があえて狙われる事例も多い）

(7)現金を自宅保管しない

空き巣対策が強盗対策にもつながります。

事件・事故

2. ■六本木マンション、スプレー缶のガス抜き爆発 解体業者書類送検 2023 年 12 月 8 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRD85GNRRD8UTIL00L.html?ref=smartnews>

概要

①東京都港区六本木のマンションで 1 月、2 階部分が焼ける火災があり、警視庁は 8 日、廃棄物のスプレー缶などのガス抜きが原因だったとして、現場で作業していた男性ら 3 人を業務上過失激発物破裂と業務上失火の疑いで書類送検し発表した。

3 人とも容疑を認めている。都内解体業者代表取締役（44）社員の 45 歳と 51 歳。

②3 人は 1 月 16 日午前 10 時 40 分ごろ、港区六本木 3 丁目のマンション一室にある倉庫で、充填していた可燃性ガスにライターの点火装置から出た火花を引火させて爆発を起こし、周辺建物 8 棟の窓ガラスを壊したり倉庫内の一部を焼損させたりした。

③この日は朝から社員の男性 2 人が、解体作業で出たスプレー缶やライターなどをハンマーでたたいてガスを抜く作業をしていた。2 人は顔や手などにやけどをし、6 カ月などの重傷を負った。他にけが人はなかった。

爆発前に代表取締役の男性が倉庫を訪れ、外で作業するよう提案したが、雨が降っていて室内で続けたという。室内での作業が事故につながったとみている。

1. ■横浜マンションで女性転落死 窃盗疑いで任意同行求めた後に 2023 年 11 月 13 日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/case/article-1034496.html>

概要

①神奈川県警捜査 3 課は 1 3 日、横浜市旭区のマンションで、窃盗容疑で任意同行を求められていた無職女性（44）が 3 階から転落し、搬送先の病院で死亡が確認されたと発表した。転落の原因などを捜査するとしている。

②同日午前 7 時 55 分ごろ、同区内の店で 10 日に食料品を万引…

火災

15. ■マンションで火事、消火活動続く 東京・荒川区南千住 日本テレビ 2023 年 12 月 25 日

<https://news.ntv.co.jp/category/society/9c12d638efb949bca2c3e7f0389faf90>

概要

- ①25 日午後 6 時半前、荒川区南千住のマンションで火事がおきていると 119 番通報がありました。現場は 10 階建てマンションで、現在も延焼中だということです。
- ②今のところけが人や逃げ遅れた人などの情報は入っていないということです。

14. ■東京・港区でマンション火災 73 歳男性が死亡 フジテレビ 2023 年 12 月 24 日

<https://www.fnn.jp/articles/FujiTV/634634>

概要

- ①23 日午後 6 時前、港区芝浦のマンションの 8 階から火が出て、およそ 30 平方メートルが焼け部屋の住人とみられる吉村敏樹さん(73)が搬送先の病院で死亡した。
- ② <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/911679?display=1>
10 階建てのマンションの 8 階の部屋から出火し、この部屋と 1 つ上の 9 階の部屋が焼けましたが、消防車など 23 台が出動し、火はおよそ 2 時間後にほぼ消し止められた。

13. ■ストーブに灯油を入れていたマンション火災 住人 6 人病院搬送 2023 年 12 月 24 日

<https://www.fbs.co.jp/fbsnews/news96poamjqdvn1iwjdwtx.html>

概要

- ①24 日午前 1 時すぎ、福岡県宗像市日の里の 14 階建てのマンションで、「ストーブから火が出ている」と住人から消防に通報があり、4 階と 5 階にまたがるメゾネットタイプの 1 室が全焼し、火はおよそ 3 時間半後に消し止められました。
- ②火元の部屋には家族 3 人がいて火事に気付いて逃げ出しましたが、60 代の男性が煙を吸い軽傷です。また、火元の部屋より上の階に住む 5 人も煙を吸い病院に搬送されましたが、いずれも命に別条はないということです。
- ③「ストーブに灯油を入れていた」と話していて、警察は、その際に引火した可能性もあるとみて出火の原因を調べています。

12. ■ 都内で火災相次ぐ…マンションで爆発音「コンセントから出火」 2023 年 12 月 26 日

https://news.tv-asahi.co.jp/news_society/articles/000329983.html

概要

①25 日、6 日連続で乾燥注意報が出ていた東京では、火災が相次いだ。

午後 5 時前、JR 赤羽駅近くの商店街で焼き肉店から出火し、隣り合う飲食店など合わせて 4 棟、およそ 200 平方メートルが焼けた。「店の裏の方の電線から漏電していて、そこから引火して、燃えているっていうので消そうとしましたが、もう手に負えないですね。勢いが強すぎて、どうにも手に負えないです」20 代の男性 1 人が病院に搬送されたが、命に別状はないという。

②また午後 6 時ごろ、荒川区南千住では 10 階建てマンションの 6 階部分が燃える火事があった。

「爆発音が何回か聞こえました。バーン、バーンって、すごかったですよ。慌てて（火元の）6 階を見に行ったら、火の手がすごくて。もう手の付けようがなくて、それで逃げてきました」火はおよそ 2 時間後にほぼ消し止められ、およそ 50 平方メートルが燃えた。

③出火した部屋には 70 代の夫婦が住んでいて「ストーブのコンセントから出火したこの火災で、妻が煙を吸い込むなどして、軽いけがをした。警視庁はコンセントからの漏電が原因の可能性もあるとみて、調べている。

11. ■ 宮崎市の 6 階建てマンションで火事 火元の部屋の男性病院搬送 2023 年 12 月 20 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/mrt/905264?display=1>

概要

①20 日夕方、宮崎市にある 6 階建てマンションの一室から出火しました。この火事で部屋の住人 1 人が病院に搬送されました。出火したのは 6 階の部屋で、火はおよそ 40 分後に消し止められました。

②意識はあるということです。

10. ■ マンション 7 階火災死亡…火事 2 日前に同じ階でガスのにおいがする 2023 年 12 月 21 日

<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/bss/906580?display=1>

概要

①18 日、島根県松江市で起きたマンション火災で、火元の部屋から見つかった遺体は、この部屋に一人で住んでいた 78 才女性だったことが分かりました。

②火事の 2 日前に、このマンションの同じ階の住人から「ガスのにおいがする」と 119 番通報があったということです。このとき消防による調査が行われましたが、ガスは検出されなかったため引き上げたということです。

③原因については調査中で、このガスのにおいと因果関係については明らかになっていません。

9. ■マンション火災 1 人の遺体 住人の 78 歳女性が 松江市 日本 TV 2023 年 12 月 18 日
<https://news.ntv.co.jp/category/society/db7a10a3e7354a04b6dd2e0fa5e6139e>

概要

①島根県松江市のマンション 7 階で火事があり、火元の部屋から 1 人の遺体が発見されました。10 階建てマンションの 7 階の 1 室です。

②18 日午前 7 時半頃、マンションに住む人から「煙が上がっている」と 119 番通報があり 1 時間半後に消し止められましたが、7 階の 1 室、70 平方メートルを全焼した火元からは、1 人の遺体が発見され、この部屋に 1 人で住む無職、牧野美佐子さん 78 歳と連絡がとれていません。

8. ■札幌市東区マンションごみステーションで不審火 2023 年 12 月 13 日
<https://news.ntv.co.jp/n/stv/category/society/st47266625aea54e15b93d88c9b294cbea>

概要

①札幌市東区で昨夜、マンション前に設置されているごみステーションが燃える不審火がありました。けが人はいませんでした。きのう午後 10 時ごろ、ごみステーションが燃えているのを近くの住人が発見し消防に通報しました。

②火は消火器を使って自力で消し止められましたが、ごみステーション内のごみと木製の扉の一部が焼けました。このごみステーションでは 1 週間前の夜にも同様の不審火があったということです。

7. ■マンション 1 室で爆発 住人男性が病院搬送 テレビ熊本 2023 年 12 月 10 日
<https://www.fnn.jp/articles/TKU/627814>

概要

①10 日午前 0 時ごろ、熊本市中央区大江のマンションで、「隣の部屋から爆発音がした」と警察や消防に通報がありました。マンション 2 階の松尾 恭一さん（54）の部屋で爆発が起き、窓ガラスが吹き飛んだほか、こたつが焼けるなどしたということです。

②尾さんが軽いやけどをして病院に運ばれました。「爆発の前に部屋で殺虫剤をまいていた」と説明。何らかの火がこの可燃性のガスに引火した可能性があるとして原因を調べています。

6. ■コンロで調理中だった マンション一室全焼 盛岡市 2023 年 12 月 12 日

<https://news.ntv.co.jp/n/tvi/category/society/tv148e2a2ac1a84818a801fb9cc060dccb>

概要

①12 日未明、岩手県盛岡市でマンションの一室を全焼する火事がありました。逃げ遅れた人はいませんでした。12 日午前 4 時半ごろ、盛岡市盛岡駅前北通の 14 階建てのマンションで住人から「焦げ臭い」と消防に通報がありました。

②火はおよそ 5 時間半後に消し止められましたが、81 歳の女性が 1 人で暮らす 9 階の部屋を全焼しました。女性は逃げて無事でした。「コンロで調理中だった」2 階から 14 階に 117 世帯が住んでいますが、逃げ遅れた人はいないということです。

5. ■こたつから出火した」マンションで火事 80 代男性搬送 豊中市 2023 年 12 月 6 日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/detail.html?id=7eb249b14f5549258ddb83d802ec7cc2>

概要

①大阪府豊中市のマンションで 5 日 9 時 40 分ごろに火事が発生しました。「こたつから出火した」と住人から通報があり、消防車両 15 台が駆けつけ、火は約 1 時間後に消し止められました。この火事で、住人の 80 代の男性が負傷して病院に搬送されましたが、軽症の見込みだということです。

②出火した部屋は 3 人暮らしで、負傷した男性以外の 2 人は外出していた。

4. ■東京・西新宿の 9 階建てマンションで火事 80 代の女性 1 人死亡 2023 年 12 月 5 日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/6f2aaec0b0d805646d3b70374c2111fc8477580a>

概要

①きょう午前 1 時 40 分ごろ、新宿区西新宿の 9 階建てのマンションで「火が出ている」と 119 番通報がありました。マンションの 9 階にある一室から出火し、火はおよそ 1 時間半後に消し止められました。

②この部屋に住む 80 代の女性が心肺停止の状態では病院に運ばれ死亡しました。また、1 つ下の階に住む男女 2 人が煙を吸うなどし、軽傷です。

3. ■広島市南区でマンション火災 住人とみられる70代男性がケガ 2023年12月1日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/e9ceb47adb6ad3658fa178c138634f63866e8d98>

概要

- ① 1日午後、広島市南区金屋町のマンションで火事があり、住人と見られる70代の男性がケガをしました。
- ② 午後5時10分ごろ通行人から「2階から炎が見える」などと通報が相次ぎました。消防車など16台が消火に当たり、火は消し止められました。出火した2階の部屋に住んでいるとみられる70代の男性が手やのどにやけどを負って病院に

2. ■横浜のマンションで火災 管理人が119番、居室の一部焼く 2023年12月1日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/3b41e0226759f20b0a07712182be1eac4ab4ce410>

概要

- ① 1日午後0時35分ごろ、横浜市中区山下町の鉄筋コンクリート11階建てマンション7階から「煙が出ている」と、管理人の男性が119番通報した。職業不詳の男性（63）方の居室の一部を焼き、住民の男性は手をやけどするなど軽傷
- ② 男性は1人暮らし。消火しようとしたが火の勢いが強く、管理人に連絡した。
（神奈川新聞社）

1. ■「マンション火災」防災アドバイザーに聞く TSK 中央テレビ 2023年12月18日

<https://www.fnn.jp/articles/TSK/631717>

概要

- ① 山陰でも市街地で多くみられる中高層マンションで火事が起きた場合の危険性や安全に避難する方法を防災アドバイザーに聞きました。「燃えた状況をみても、相当な火力があったと見える。窓を閉め中にいたと思うが、中で火災が発生すればガラスが一番弱いので、ガラスが壊れて壊れたところから一気に外へ炎が噴き出したのではないかと」火事が起きたのは10階建てのマンション。
- ② 防災・危機管理アドバイザー林繁幸さん：
「避難が玄関からできる場合は玄関から逃げる、これが鉄則。どうしても玄関に出られない場合はベランダが避難路になる。こうした仕切り壁がある。簡単に破って、隣に避難できる」「フライパンなどを使って、割っていただく。思いっきり。蹴るのであれば、ボーンとやる。素足ではだめ。ケガをする」素手や素足ではなく、

家庭にある固いもの、または靴を履いて蹴って割る、破ることを推奨。

③「ベランダは避難路。前に物があつたら逃げられない。避難に支障があるから、物を置いてはいけない」マンションのベランダは一般的に共有部分とされ、避難に支障がある私物を置いてはいけません。

④林さんが重要性を指摘するのが火災警報器です。

「出火して煙が上がり、ここに到着すればすぐに作動する。大きな音が鳴るので、気づき、行動に移すことができる」このほかにも、いざというときに備え、各階に必ず設置されている消火器の位置や、避難経路を事前にチェックしておくことが重要です。

防災

2. ■ 知ってしっかり備えておきたい、マンションの防災 023 年 12 月 4 日

<https://moshimo-stock.jp/article/entry/2023/12/post-284/>

概要

①大地震が発生したら、上層階ほど大きく揺れる

②地震が発生した時には、エレベーターは使わないように

エレベーターに損傷がなくても、震度 4 以上の強い揺れを感知したときには、エレベーターは停止します。技術者の点検を受けるまでは、復帰しないようになっています。

③もしもエレベーターが停止し、閉じ込められてしまったとしても、エレベーターが落下してしまうことはありません。エレベーターの多くは 3 本のロープでカゴを支える構造になっていて、2 本のロープが切れたとしても、満員状態のカゴを支えることができます。すべてのロープが切れてしまっても、安全装置がカゴをロックします。

④もしもエレベーターに乗っているときに地震が発生したら、「地震時管制運転装置」が備えられている多くのエレベーターでは、地震を感知すると自動で最寄りの階まで進んで停止して、扉が開きます。停電したとしても、最寄りの階まで移動して、そこで止まるようになっています。

揺れを感じたら、まずはすべての階のボタンを押して、最初に停止した階で降りるようにしましょう。もしも扉が開かずに閉じ込められてしまったら、開閉・階数ボタンの近くに設置されている、外部と連絡が取れるインターホンで連絡を取り、救助を待ちましょう。

停電していても、インターホンはつながります。

マンションの管理組合などと話し合っ、エレベーターの中に簡易トイレや水、懐中電灯や防寒シート、携帯ラジオなどを入れた「備蓄ボックス」を備えておくと、災害時にも余裕を持って救助を待てるはずで、備えておきましょう。

⑤避難はしごは使えますか？

11 階以上の部屋には、スプリンクラーの設置などの火災対策がされていて、避難はしごがないことが多いですが、2 階から 10 階までの部屋では、火災などが発生した時には避難はしごを使って避難することになります。避難はしごの場所や使い方とともに、マンションの中での避難経路も平時から確認しておきましょう。

⑥マンションに暮らしている人は、基本的には避難所へ行かずに、自宅で避難生活を送れるだけの備えをしておくことが必要なのです。

最低でも 1 週間分の水や食料を備えておきましょう。

携帯トイレは、洋式便座などに袋を二重に設置して吸収パットや凝固剤を入れた中に用を足して排泄物を固めて処理するものです。簡易トイレは、小型で持ち運びのできる箱型トイレで、これにも給水パットや

凝固剤を入れて排泄物を固めて処理します。3 人家族と仮定して、1 日 5 回×3 人×10 日分＝150 回分のトイレの備蓄を備えておく必要防臭機能のあるゴミ袋を備えておく方が良いでしょう。

⑦自分自身と一緒に暮らす家族の命を守り生活を続けられるような備えをしておく（自助）ことはもちろんですが、マンションの住民同士での助け合い（共助）が災害時には大きな力となります。「防災委員会」を立ち上げて災害時の行動を話し合ったり、「マンションの防災マニュアル」を作成したり、防災訓練なども実施できれば、いざというときにも安心できる住環境が整えられるはずです。

1. ■エレベーター内で地震に遭遇したらどう対応する？ 2023 年 1 月 18 日

https://www.meltec.co.jp/useful/safety/1199974_1615.html

概要

①平成 30 年 6 月に、大阪府北部を震源とする最大震度 6 弱の地震が発生し、近畿 2 府 3 県（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）を中心に、和歌山県や岐阜県なども含めた広範囲でエレベーターの停止が約 63,000 台発生しています（図 1）。

https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001354002.pdf_p3

震度 6 弱を記録した大阪府では 55.8%、京都府、奈良県でも半数近くのエレベーターが停止し、また、近畿地方全体では 346 台の閉じ込めが発生しました。しかし国土交通省によると、人身事故は起きていません*1。

②エレベーターの運転装置は地震の揺れの強さを示す「ガル」の大きさによって異なる動きをします（図 2）。

https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001354002.pdf_p6

地震波には P 波と S 波があり、一般的には P 波が先に感知され、その後 S 波が伝わります。エレベーターは P 波を感知した段階で、まず最寄りの階に向かう動きをします。しかし S 波が到来した時に地震の揺れの強さ（加速度）を表す「ガル（Gal）」の高さにより、その後の動きは異なります。S 波のガルの強さによって、エレベーターはこのように動くことになります。

- ・S 波を感知しなかった場合＝いったん最寄り階に停止してドアを開き、一定時間後に通常運転を再開
- ・低いガルの S 波を感知した場合＝最寄り階に停止してドアを開きその後運転休止
- ・高いガルの S 波を感知した場合＝その場で運転休止

なお、旧型のエレベーターの場合は、P 波ではなく S 波の検知後に最寄り階に止まる動きを始めるものがあります。

③エレベーターに乗っている時に地震が発生したら、どのような対応を取れば良い

まずは全ての階のボタンを押し、最初に停止した階で降りるようにするとより安全です。なお、最寄り階に到着して扉が開いても、一定時間経過すると扉は閉まります。その後もエレベーターの中から扉を開けることはできますが外から開けることはできませんので、扉が閉じる前にエレベーターから出るようにしましょう。

④閉じ込められてしまったとき まずはインターホンで通報します。

状況を正確に伝え、救助を待ちます。大阪北部地震の場合、乗っている人の救出までの時間は、ほとんどが「3 時間以内」でした(図 3)。

3 時間を超えたケースについては、原因ははっきりとしています*2。ひとつは公共交通機関の停止や交通渋滞により、技術者の到着が遅れたというものです。もうひとつは、電話回線の混雑で技術者と迅速な連絡が取れなかった、という、いずれも外部要因です。

⑤地震によって停電が発生した場合、エレベーターでは非常用バッテリーを使って非常用照明が点灯します。かごの中が真っ暗になるということは基本的にはありません。しかし外部のオペレーターとの通話ができなくなる可能性があります。

その場合でも、携帯電話などを使って誰かと連絡が取れれば、状況を把握してもらえます。

⑥建物からの避難にあたっては、エレベーターは使用しないようにしましょう。

仮にエレベーターが通常運転に戻ったとしても、センサーの反応や余震・故障などで再び緊急停止する可能性があるからです。東日本大震災のときには、エレベーターの中に 9 時間にわたって閉じ込められた人もいたということです*3。

大地震になれば、各種のレスキューにあたる消防隊員の人数も限られています。また、がれきなどが散乱すれば従来の時間で救助に向かえるというわけではありません。

まず、乗っている人が声をかけ合うなどして落ち着きを保つことが重要です。

⑦エレベーターホールに防災グッズを置くというのも有効な手段になりそうです。

エレベーターの中から出られても、それが救助の全てと言えない場合があるからです。エレベーターを降りてすぐに利用できる懐中電灯や防寒シート、糖分補給に役立つものを備えておくのも良いでしょう。懐中電灯、防寒シートやホイッスルなど、コンパクトに収まるものは常備すると良いでしょう。携帯ラジオなども便利です。狭い空間に閉じ込められた時、情報収集に使える道具はとても大切です。

⑧また、エレベーターの中に、非常時にとるべき行動をポスターなどにして掲示しておくことをお勧めします。日本エレベーター協会が作成しているリーフレット*4 などが役に立ちます。

⑦エレベーターは狭い空間であるという特徴があります。そして、防災上大切なのは「パニックに陥らないこと」です。日頃から非常時に対する知識を持ち、落ち着いて正しい対応を取れるようにしておきましょう。

(三菱電機ビルソリューションズ)

行政の動き

5. ■「マンション標準管理規約」見直しについて再議 不動産ニュース 2023 年 12 月 25 日

<https://www.re-port.net/article/news/0000074561/>

概要

①国土交通省は 25 日、「マンション標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」（座長：齊藤広子横浜市立大学教授）の 3 回目の会合を開催。

2 回目の議論を踏まえ、内容を修正・コメントを追加した「マンション標準管理規約」の改正（案）について再び議論した。

②議論に当たり、事務局が検討すべき項目を提示。

- (1) EV 用充電設備の設置推進
- (2) 組合員名簿の更新等
- (3) 所在等が不明な区分所有者の探索費用の請求
- (4) 管理規約を変更した際の取り扱い
- (5) 総会資料の保管等、
- (6) 修繕積立金の変更予定
- (7) 物流革新への対応
- (8) 管理運営等に影響を及ぼす事案の発生
- (9) 理事の員数
- (10) 掲示場所のデジタル化
- (11) 理事会の代理出席
- (12) 滞納管理費等の一部弁済の充当処理
- (13) 複合用途型における専用使用料の充当

を挙げた。

③(2) では、区分所有者が第三者に専有部分を貸与する場合において、当該第三者の連絡先の届出に関する規定を追加。

居住者名簿の作成に当たっては、災害時の避難において配慮が必要となる者を把握しておくことが望ましい旨をコメントに記載した。

(4) の管理規約を変更した際には、保管すべき書面の作成方法に関するコメントを記載。

(5) については、総会資料に準じ、理事会で使用した資料の保管等についても規定する。

(6) では、「総会や理事会において検討されている直近の値上げ予定のみ開示されるのが一般的。それ以外の値上げ予定や具体的な値上げ額については開示されないおそれがある」ことから、別添 4 に修繕積立金の変更予定額等を位置付けるとした。

(7) については、トラブルなく置き配を実施しているマンションの使用細則等を分析。置き配に関する使用細則を定める際に参考となるポイントをとりまとめ、広く周知することに。

(8) の管理運営等に影響を及ぼす事案の発生を管理組合が把握した際に、管理組合が取ることが望ましいと考えられる対応の例を記載。

(12) は、理事会の判

断で充当順を決めることができるよう変更すべきとの意見を踏まえ、第 60 条に規定を追加した。

④これらについて委員から、「管理規約を変更した際、変更内容を反映した冊子を作成し、理事長が署名する方法に統一した方が良いと思う」「長期修繕計画の定義付けをしておくべきでは」「置き配に関する使用細則（案）の“宅配物の放置”は“宅配物の留め置き”に変更していただきたい」といった意見が挙げられた。

⑤また、「デジタル技術の活用に係る改正案」を事務局が提示した。監事が監査を行なう場合に、電子データを活用して遠隔地から監査することができる旨を明確化。閲覧対象となる資料が電子データで作成・保管されている場合において、組合員または利害関係人から求めがあるときには、電子メール等により提供することができる規定を追加した。

⑥次回は、2024 年 1 月 31 日 10～12 時に開催する予定。

4. ■分譲マンション管理の報告義務化へ 芦屋市 条例制定検討 朝日 2023 年 12 月 18 日 <https://digital.asahi.com/articles/ASRDK7J46RDHP1HB01R.html?ref=smartnews>

概要

①兵庫県芦屋市は、分譲マンションの管理組合などに対し、修繕計画や財政状況などの報告を義務づける条例制定を検討している。制定されれば県内初。老朽化が進む一方で管理が行き届かないマンションの増加が社会問題化しており、市は「適正な管理を促す仕組みを作り、将来にわたって芦屋の住環境を守りたい」

②条例の骨子案は、10 戸以上ある分譲マンション 419 棟を対象とし、管理組合は長期修繕計画や修繕積立金の有無や額、総会の開催状況などを 5 年ごとに市に報告することを義務づけるとしている。

③市が適正に管理されていないと判断した場合、管理組合に助言する。指導・勧告をしても改善されない場合はマンション名公表や立ち入り検査を実施する。

④芦屋市内の総住戸数に占める分譲マンションの部屋数の割合は 36・4%で、全国の自治体で 4 番目に高い。同様の条例は大阪府吹田市や東京都墨田区など全国 8 自治体ですでに制定されている。

⑤市は 18 日から来年 1 月 26 日まで、この骨子案について市ホームページなどで市民からの意見を募集する。

3. ■マンション住民の輪 新宿区推進 LINE で情報提供や職員訪問 2023 年 12 月 16 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/296372>

概要

- ①東京都新宿区がマンション住民のコミュニティーづくりや、地元町会などとの接点づくりを進めている。10 月末からは毎月、「LINE」でマンション住民らに向けた情報を配信。区職員がタワーマンションを個別に訪問し、困り事を聞き取ったり、地元町会を紹介したりしている。（中村真暁）
- ②区内には現在、分譲と賃貸マンションが約 6 千棟ある。住民には区外から転入し、町会や自治会活動との接点がない人や、関心がない人も少なくない。防災や防犯、社会的孤立といった課題を解消するにも、コミュニティー形成の推進が求められているという。
- ③LINE では区の公式アカウントから、マンション関連の情報を提供。マンション管理や防災のほか、町会の加入方法といった話題を掲載している。注目は区職員による取材報告で、マンションなどのコミュニティー活動を臨場感たっぷりに伝える。
- 12 月 1 日の配信では、淀橋町会を中心に、マンション住民や事業者などが連携する「よどばしエリアマネジメント」の地域活動を取り上げた。
- ④タワマン訪問では 2022 年度から 16 棟を訪れ、理事会などつながり、現状や困り事を聞き取った。要望を受け、防災訓練時に災害対策本部の立ち上げ方を助言したこともある。区地域コミュニティ課の村上京子課長は「地域を知り、関心を持ってもらうことで、住民同士の顔が見える関係づくりにつなげたい」と期待を込めた。

2. ■横浜市 マンションセミナー「管理計画認定制度」の当日動画 2023 年 12 月

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/man-sp.html>

概要

- ①セミナー全体動画
<https://www.youtube.com/watch?v=A6OKr2pxpWk&t=2309s>
- ②認定マンションインタビュー動画
<https://www.youtube.com/watch?v=pLIwTZ8Kw3E&t=169s>
- ③当日資料
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/karrikeikakunintei.html>

1. ■新築ワンルームマンション宅配ボックス設置義務…川口市条例案 2023 年 12 月 11 日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20231210-OYT1T50103/?from=smtnews>

概要

①埼玉県川口市は来年 4 月から、市内に新しく建設されるワンルームマンションに宅配ボックスの設置を義務づける方針を決めた。住人の不在で再配達をするドライバーの負担軽減が狙いで、物流業界で懸念される「2024 年問題」に対応する。

開会中の市議会 12 月定例会に「ワンルームマンション建築・管理条例」の改正案を提出しており、可決されれば、宅配ボックスの設置義務化は県内で初。

②改正案では 4 戸につき 1 個程度、宅配ボックスを設置することを想定。建設審査の段階で市が宅配ボックスの設置有無を確認する。

建設後、宅配ボックスがない場合は勧告や命令、公表の罰則も科す。

③条例は 17 年 1 月に施行され、ワンルームマンションのゴミ出しのルール策定や駐輪場の設置を義務化している。対象となるのは、40 平方メートル未満の部屋が 15 戸以上の共同住宅で、条例施行後から今年 3 月末までに 174 件の建設届け出があった。このうち 2 割が宅配ボックス未設置だという。

④市が物流業者に聞き取り調査をしたところ、ワンルームマンションでの再配達率は 2 ～ 3 割と、一般よりも高かったという。

管理

3. ■“お金や管理運営のトラブル”に陥りやすいマンションは？ NHK 2023 年 12 月 19 日

https://www.nhk.or.jp/minplus/0121/topic048.html?fbclid=IwAR1ULOWPe9qi4cI5BRFIIsYPeny1lvXVrpsXF5dq-IwvIHKUK5Xc3CqQHY_aem_AcFv4_MwFyV2knAJVbN6dDATglAPx80Q94IkuvpYtZjXv0JaeTDhS6B2yi3j2b1qets

概要

①年間 1000 件以上、マンション管理の相談に乗っている弁護士の香川希理さんに、「お金のトラブルに陥りやすいマンション」の特徴を挙げてもらいました。

②香川さんやはり一番の問題は「無関心」です。

ここ 1 年、特に物価高騰の影響を受けて、マンションに関するお金や管理運営の相談が非常に増えています。ただ相談に来るということは、まだ管理に関心があるマンションです。本当に問題を抱えているマンションは、問題があること自体に気づいていない。そういったマンションがたくさんあると感じています。本来の理想は、区分所有者が主役となって管理組合がきちんと運営を行っていくことですが、それが無関心や高齢化で難しくなっています。

③そうした中で、お金のトラブルに陥りやすいのは、特定の人や会社に任せきっているマンションです。例えば管理会社や建築コンサルタントなどが、全てを取りしきり、つながりのある業者などへ工事や運営業務を発注することが常態化していると、不正の温床になりかねません。管理に無関心な所有者が多いと、理事長も押しつけ合いになったり、1 年ごとの輪番制になっていたりします。すると理事長が何も理解せずノウハウも全く引き継がれない。そうして業者の言いなりになってしまうようなマンションが危ないと思います。一方で、特定の人が理事長を長期間続けていて、業者と癒着するケースもあります。

④お金のトラブルに陥らないために具体的にどのような防御策があるのでしょうか

香川さん

やはり所有者自身が運営主体なんだと自覚をしっかり持つことです。

そして自分たちでも見積もりをとること。業者を選ぶときも任せきりにせず、自分たちで探してきた別の専門家にチェックしてもらいながら、できることならばダブルチェックの体制があるといいと思います。

いま注目されている、外部の専門家や管理会社を管理者にする『第三者管理』についても、「楽だから」という理由で任せきりにするのではなく、区分所有者が理事会や監事として、管理者を丁寧にチェックする体制にすることが必要です。

⑤これからマンションを購入しようという人が、どういう情報を確認すべきなのか

香川さん

国の調査によると、マンションを購入する人のほとんどは、間取りや立地を優先し、共用部分の維持管理状況は、ほとんど考慮していません。しかし、「マンションは管理を買い」という言葉があるように、マンションを

購入するには管理状況を調査検討すべきです。

⑥ではなぜ、「マンションは管理を買え」なのでしょう。

この問題の本質には、多くのマンション購入者の「勘違い」があるように感じます。つまり、マンションの管理をほとんど知らない方々は、「マンションを買う＝部屋(専有部分)を買う」と考えていると思います。しかし、法的には、マンションを買うと、部屋(専有部分)だけではなく、共用部分や敷地の共有持ち分も買うことになります。

さらに言えば、共用部分や敷地の権利とともに義務(管理義務や事故が起こったときの賠償義務など)も負うことになります。しかし、多くのマンション購入者は、その認識がありません。このことが、購入後の「無関心問題」や「管理不全」を引き起こしていると感じます。

⑦「マンションは管理を買え」の具体的な中身として以下のポイントをチェック

- (1)管理組合の修繕積立金会計の残高
- (2)マンションの修繕状況や修繕履歴
- (3)毎月の管理費、修繕積立金の金額
- (4)総会、理事会の開催状況、出席状況
- (5)管理規約、使用細則の中身
- (6)管理組合内での紛争の有無

旧理事会と現理事会で訴訟が起こっている管理組合や、毎年クレマーから訴訟を起こされている管理組合があるため、要注意です。

(7)管理会社の管理体制

管理会社に委託している場合は、一部委託か全部委託かも確認すべきです。

⑧全国各地で管理組合からの相談に乗っている NPO 法人全国マンション管理組合連合会に寄せられた管理運営やお金に関する相談件数は、最近増加しています。

「特に今年は物価高騰に関する相談が多く寄せられている。

管理会社から管理費や修繕積立金の値上げを提示されたり、予定していた修繕工事の見積額が変わってしまったりするなどのケースもあります。こうした物価高騰などに対応して、外部の専門家などに相談しながら、いち早く資金計画などを見直すことが大切です」と語ります。

⑨体験談 60代 女性 2023年12月20日

- ・管理を委託しています。
- ・年一回の総会時に必ず費用のかかる議案が出てくる。
- ・消費税率が上がる直前の議案では現行の税込金額と、上がる税率が未定という理由で値上げ予定額の方が原価で表示してある。先月の総会の案内文書に、理事長名での文書には出席を促す文言が有るのに、別に A 4 紙により大きな字で出席を控える様に促す管理会社名での文書が入っていた。30 数戸のうち出席は 4 戸。
- ・その総会の中で管理会社が作成した議案書の中の年数が間違っていて 1 年早い出費をする内容になっていた。この事を指摘したのは出席していた 4 人の中の 1 人。この状況の中行われた数年前の大規模修繕の完成度の低さ、住民には諦めの雰囲気があると感じる。他にも駐車場の床面の凸凹修繕工事で

の不備を指摘しても返答が無い。等等。当然修繕積立金も上昇しています。番組を見てよりいっそうこの先が不安です。

⑩60代 女性 2023年12月19日

姪の父が持つマンションですが、購入後転居したため賃貸していたのですが、賃借人の方より管理会社にトイレのウォシュレットが壊れたということで、連絡があったとのことで、修理の見積もりがきたそうです。その見積もりが、20万だったとのこと。うちがウォシュレットの修理をしたとき、2万かかっていなかったため、管理会社のキックバックを考え連絡したところ、共有部分しか管理していないため関与していないとのこと。結局、交渉により7万円の見積もりになったとのことだったが、家賃と相殺になっているとのこと、詳細は不明となっているとのこと。この管理会社の記録のデータでは、トイレの点検の以来の記録はあるとのこと。どこで管理しているのか全く分からない状態です。その会社に全部委託になっています。

⑪60代 男性 2023年12月19日

自治体の管理計画認定制度、管理業協会のマンション管理適正評価制度ともに申請には費用が掛かる。有効期限もある。申請事項の変更にもお金がかかる。

番組で紹介していたように多くのマンションは役員が輪番で毎年変わる。理事長と監事が交代したら各5千円払って変更申請をしなければならない。怠ると管理者である理事長に刑事罰が科される。前の理事長が引き継ぎを怠ると次の理事長が前科者になるという仕組み。弁護士を呼んだんだからその辺を質問してもよかったのでは？こんな制度だから自治体のほうは10万件あるといわれるマンションのうち現状3000件程度、管理業協会のほうは3千件程度しか取得していない。こんな制度にメリットがあると思います？

⑫70歳以上 女性 2023年12月19日

一年前に住んでいたマンション（20年居住）の大規模修繕の際、潤沢な積立金があるにも関わらず一時金を一戸あたり200万円以上取られました。

理事長が不動産会社で子飼いの業者に修繕依頼していた事も不審でしたが、表だって問題視出来なかった原因は、居住者全員が総会案内をよく読まないで委任状を提出していた事でした。その事だけで何も問えず、釈然としないまま銀行から借入までして支払いました。反社会的な会社経営者の理事長に嫌気がさして、去年引越しました。忘れようと思っても、今でも納得出来ずその事を思う度、怒りを禁じ得ません。よく読まないで委任状を出してしまった不覚さを後悔するばかりです。

⑬60代 女性 2023年12月19日

12月28日で大規模修繕が終了しますが今回は管理会社がコンサルタントで工事中ほとんど姿みせず。工事は建装工業。工事終盤エントランスの屋根部分の修理が必要と250万円追加請求される。コンサルタント料金は150万円。理事会も管理会社に任せっきり。この人達の考えを変える事はできないのが悔しい。

ちなみに前回の大規模修繕の時は理事をして、京都市認証のコンサルタントを頼み工事会社も理事達で決め、管理会社は一切入ってもらわなかった。

2. ■ マンション管理業協会会長「第三者管理方式」への懸念 2023 年 12 月 1 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kanri-saizensen23>

概要

① マンション管理業協会増永久仁郎さん

「管理会社による第三者管理方式の導入事例が増えつつあるなか、私はバブル経済期に乱立した多くのリゾートマンションのように、管理体制の崩壊やスラム化が生じるマンションが増えるのではないかと危惧しているのです」「当時は第三者管理方式という言葉はなかったものの、リゾートマンションで実質的に同じような方式が行われていた」と話します。

②「かつてのリゾートマンションと同じような状況が現在、同じくマンションの外部に居住している区分所有者が多い投資型ワンルームマンションなどでも起こりつつあります。問題の根幹にあるのは、マンションの受益者たる区分所有者が、自身でマンションを管理するという責任を手放してしまう行為。管理会社による第三者管理方式では、最悪の場合リゾートマンションと同じような問題が起きてしまう可能性があることを認識すべきでしょう」

③「管理会社による第三者管理方式であれば、どの事業者にも計画修繕工事（大規模修繕工事）の設計・工事を委託するかは、管理会社が任意で決めることも可能です。つまり管理会社が発注者であり、工事の元請けとして受注者にもなり得るわけです。すると管理会社は、特定の施工会社や設計事務所へ仕事を発注する見返りに、これらの企業から工事費のうち数割のバックマージンを受け取ることもできてしまいます」

④「本来であれば管理委託契約書に『管理会社の利益相反行為の禁止条項』を入れておくのが理想ですが、国土交通省が公表している標準管理委託契約書にはそのような記載がないのが現状です。欧米諸国では管理会社の利益相反行為の禁止が法制化されているのですが、日本ではそのような定めがありません。国内での安易な第三者管理方式の導入は、多くの禍根を残すことになりかねないと考えています」

⑤管理組合の運営が大きな負担となっているマンションが多いのも事実。

増永さんは、独立系のマンション管理士へ理事長を代行してもらうのが、一つの選択肢だといいます。「主に管理組合運営、マンション管理業務、計画修繕工事（大規模修繕工事）、損害保険の契約をはじめとしたリスクマネジメントなど、理事長が担う業務を委託するわけですが、あくまでも理事会の承認を得て、実施する体制とするべきです。

この体制であれば管理組合、管理会社、マンション管理士の三者が協力し合いつつも、お互いに利益相反行為が行われていないか牽制し合える関係性が築けるのではないのでしょうか」あるいは理事長としてではなく、アドバイザーとして支援してもらう手も。理事会の負担を減らしつつも、できるだけ管理会社に依存しない自主的な管理組合の運営体制をつくるべく、マンション管理士に適切なアドバイスを行ってもらうのです。

まずは管理組合の自主・自立や主体性を重視して、管理組合員自らができる取り組みから始めてみてはいかがでしょうか」

1. ■理事会なしマンションが増える理由は？メリット・デメリット解説 2023 年 12 月 1 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-without-association>

概要

①理事会なしマンションとは、区分所有者から理事会役員を選出しないマンションのことです。維持管理業務は、管理会社の社員やマンション管理士などの第三者に任せます。理事会自体は存続させて外部専門家を役員として迎え入れるケースもあれば、理事会そのものを廃止するケースもあります。

②2011 年にマンション標準管理規約第 35 条が改正。

理事会役員の資格として「現住要件」が撤廃され、マンションに住んでいない人でも役員として活動できるようになった。

その後、2016 年の改正では「外部専門家を役員として選任できることとする場合」という項目も追加され、さらに理事会なしマンションへの注目が高まりました。

③平成 30 年度マンション総合調査では、外部専門家の理事会役員の選任について「検討している」もしくは「将来的に必要となれば検討したい」というマンションの割合が 28.3%。その理由として「役員のなり手不足」「区分所有者の高齢化」という回答が多く挙げられました。

④理事会なしマンションのメリット

メリット 1：マンション住民の負担軽減

メリット 2：専門知識をもった役員で運営できる

⑤理事会なしマンションのデメリット

デメリット 1：管理費が高くなる

デメリット 2：住民の意見が反映されにくい

透明性の高い運営をするため、区分所有者全員で管理会社の業務についてチェックできる体制も必要です。レポートを提出してもらい、管理組合員であれば誰でもインターネットで閲覧できる状態にするなどの方法があります。

デメリット 3：マンション住民の自治意識が低下する

メリットとデメリットの両面を検討したうえで、どのように管理していくか決めましょう。

自治会

2. ■マンション自治会でも地域貢献モットーに！バス停誘致に成功 2023 年 2 月 24 日

<https://mansionlife.jp/article/kanrikumiai10>

概要

①千葉県千葉市中央区に立地する「ブラウシア」は、管理組合の法人化や IT ツール導入など、先進的な取り組みで知られているマンションで、マンション内で組織された自治会も、目覚ましい活躍をしていることで有名です。

一般的にマンション管理組合とは別組織として運営されることが多い自治会ですが、ブラウシアでは管理組合のなかの一組織となっています。

②牧野強さんは2010年11月から、ブラウシア管理組合の第6期理事に就任。生活担当理事として、住民からの要望対応などに取り組んでいました。翌年3月、東日本大震災が発生しました。ブラウシアも震度5強の揺れに見舞われ、エレベーターが停止するなどの被害に遭ったのです。

③「管理会社やエレベーター会社などと連絡を取り合う一方、災害対応に関して行政に要望を行う機会も増えました。

しかし『地元の要望はマンション管理組合ではなく、自治会が行うもの』という当時の風潮から、問い合わせに素早く応じてもらえない場合が多かったのです。そのため行政との窓口として、ブラウシアでも自治会を組織しようと考えました」

④牧野さんは第8期に理事を退任するも、自治会をつくるために、理事経験者が引き続き理事会に参加できるオブザーバーに就任。

続く2013年の第9期に、管理組合の内部組織として自治会を設立し、自治会長のポストに就きました。自治会長として行政との連絡だけではなく、回覧板対応や近隣自治会との交流・意見交換なども担当してきた牧野さん。就任からしばらくしてある決意をします。

⑤「複数のバス会社が共同で運営している羽田・成田両空港行きのリムジンバス（高速バス）停留所を、ブラウシアの最寄り駅付近に誘致しようと思ったのです。

高速バスは京成電鉄千葉中央駅が始発。JR 千葉駅を経由後、JR 京葉線の各駅を巡って高速道路に入り、そのまま羽田空港あるいは成田空港に行くというルートを通っていました。

しかしブラウシアの最寄りである JR 千葉みなと駅には停まらず、ただ駅の前を通過するだけだったのです。千葉みなと駅の周辺住民は、わざわざ遠い千葉駅などからバスに乗らなければならなりませんでした」

⑥牧野さんはまず周辺自治会に協力を呼びかけました。

「当時は近隣マンションでもいくつかの自治会が発足し、自治会代表者と『千葉みなと地区自治会連合会』を結成していました。かねてから学校の統廃合問題などについて取り組んでいたのですが、同連合会で高速バス停留所の誘致を提案したんです。そこで満場一致の賛成を得て、連合会として誘致活動に

取り組むことになりました」連合会では近隣マンションの住民や、周辺で活動しているホテルなどの一般企業に協力を呼びかける署名活動を行いました。そのかいあって、実に 1876 名の個人と 3 法人から署名の協力を得るに至ったのです。

⑦「おかげさまで多くの署名が集まったのですが、大変なのはここからです。

署名は千葉市の交通政策課を通じ、千葉市長宛てに嘆願書として提出しました。しかし運行自体はあくまでバス会社が行っています。市がバス会社にはたらきかけたとしても、要望が確実に叶うわけではありません。そのうえ、高速バスは京成バス・東京空港交通・京浜急行バス・ちばシティバスの 4 社共同運行。4 社の足並みが歩調を合わせなければ話が進まない問題もありました」こうした背景もあって、署名活動の開始から 2 年経っても、バス停留所の誘致はなかなか実現しませんでした。

しかし牧野さんは、その後も市の交通政策課への訪問を継続的に続けるほか、地元を基盤としている市議会議員への働きかけを行うなど、粘り強く誘致活動を続けました。

⑧「やれるだけのことはやって、あとは状況を注視していくのみという状況でした。

そして誘致を思い立ってから 3 年が経ってようやく、高速バスが千葉みなと駅周辺に停まることになったのです。これといった誘致の決め手というものはないのですが、地道な活動が実を結んだのだと思います。嬉しくて停留所の運用初日に、空港への用事もないのに始発に乗ったんですよ」

⑨誘致後は利用促進のため、周辺住人にバス停留所ができたことを周知するチラシを配布したり、マンションのフロントで高速バスの回数券を販売するなどの施策も行いました。「『便利になった、ありがとう』といった直接的な反響は決して多くはなかったのですが、利用客が目に見えて増えていくのがわかりました。実際に停留所で周辺住民が乗り降りしているのを見ると、誘致に取り組んで本当によかったと感じます」

⑩「マンション内の活性化は管理組合の理事会に任せ、自治会は近隣組織と連携して、地域全体を持続的に活性化していく存在だと考えています。

例えばブラウシアだけが砂漠のオアシスのように光り輝くことがあっても、その周辺に活気がないと、結果的にブラウシアにも悪影響を与えかねません。近隣マンションとも連携して、街全体を良くしていきましょと取り組むのが、自治会のあるべき姿だと思います」実際にブラウシア自治会での牧野さんは、行政や近隣自治会などとの連絡・連携などを主に担当。一般的に自治会が手掛けることが多いマンション内行事などは、「フレンドリークラブ」という管理組合内の別組織が担当しています。

⑪「マンションのイベントごとなどに関与しない分、自治会の運営コストが比較的少なくて済むのが大きなメリットですね。自治会費を徴収する必要がないので、『費用がかからないなら』とほとんどのマンション住民が自治会に加入しているんですよ」

⑫「マンション周辺の交通環境がさらに改善されるよう、横断歩道整備などのさまざまな提案を、道路行政にしていければと考えています。

また近隣の港を、住民の憩いの場や賑わいの拠点として整備しようという構想もあります。これは行政のほか、千葉みなと駅周辺の街や観光協会などへ実際に提案をしている最中です。

ほかにもさまざまな計画があり、やりたいことは尽きません」

⑬牧野さんのように地域全体への貢献を考えて粘り強い活動を行えば、ときに地域の交通計画をも変えて、生活利便性を劇的に向上し得る存在となるのです。地域貢献を起点としつつも、回り回ってマンシ

ンにも大きな恩恵を与えられる自治会という組織は、マンション管理においても大きな可能性を秘めた存在といえそうです。

1. ■ マンション問題を考える 分譲マンションと住民自治 澤 興志博 2023 年 12 月 4 日

<https://y.bmd.jp/bm/p/bn/htmlpreview.php?i=mckk&no=all&m=45&h=true>

概要

①分譲マンションの管理組合運営は、「住民自治」の一形態である。しかし、その管理組合が果たして「住民自治」として機能しているかと言えば、はなはだ疑問に思うことがある。

②「住民自治」とは住民が自分達のコミュニティや生活環境に関する決定を“自ら”が行うことである。そのためには多様性を前提に、全ての住民がコミュニティの運営に参加し、意見を共有し協力することである。そしてコミュニティの発展に対する責任を住民が共有しなければならない。

③分譲マンションの管理組合運営の法的根拠は区分所有法である。区分所有法の趣旨は、管理組合運営はマンションの区分所有者たちが“自ら”の住居環境の管理と運営に直接関与し、共同で意思決定を行うことである。すなわち「住民自治」である。

④しかし、現実には、集会への参加率はとても低く、住民間のコミュニケーションが薄いと思う。意見が食い違うと先送りする。管理組合運営の情報提供が住民に対して不十分である。他人任せで自分の都合だけを主張する。専有財産には関心が高いが共有財産管には関心がない。住民からの提案がない。住民からの提案があっても意思決定に反映されない。等々、取り上げたらきりがない。

⑤背景は色々考えられる。日本の伝統的な集団主義、教育システム、政治的な意思決定プロセスに関与しなくてもよい環境、個人の経済的成功の重要視、多忙な社会生活、社会的問題より個人的問題を優先する価値観、等々。

⑥分譲マンションの住人が“自ら”「住民自治」を確立できることは大きなメリットである。しかし、そのメリットを十分に享受していると思えないことが多い。

マンションの管理組合の困りごと相談を受けるたびに思うことは、「住民自治」が機能していれば簡単に解決することなのにと。残念至極である。管理組合運営が機能しなければ、自分達だけではなく社会も不利益を被る。社会が不利益を被れば、行政の関与が当然強まる。行政の関与が強まれば、“自ら”がマンション管理組合を運営する選択肢は狭くなる。そのような結果にならないようにしたいものである。

(MCKK 澤 興志博)

修繕関係

2. ■大規模修繕経験者が教える「修繕費用を抑えるコツ」とは？（前編）2020年3月16日

<https://mansionlife.jp/article/tonarino-kanrikumiai1>

概要

①埼玉県にあるマンションの管理組合理事で、大規模修繕委員会の委員長を務め、1 回目の大規模修繕を経験した中村さんが大規模修繕の準備に関わるきっかけとなったのは、不足する修繕費用を調整するために設置された「修繕積立金検討委員会」への参加でした。

②「もともと管理会社から『長期修繕計画にもとづいて築 10 年目に大規模修繕を行うと、現在のままでは修繕費用が大幅に不足するため、修繕積立金の増額を行いたい』との提案がありました。しかしこのときは、値上げ額などに反対意見が出て、提案は否決。理事会で再検討することになりました。管理会社から『修繕積立金検討委員会を立ち上げませんか？』と提案されたので、『それならやりますよ』と引き受けました」3 人のメンバーで始まった修繕積立金検討委員会。

③「修繕費用として不足と思われる金額など、根拠となるデータをもとに、総会で修繕積立金の値上げ額を提案しました。『今、皆さんから徴収している修繕積立金の金額をこれから同じように積み立てていくとなると、大規模修繕の業者に支払うであろう金額として相当足りませんよ』と。

次に実際に大規模修繕を行うときに不足しているお金を、『そのときに一時金として徴収して払いますか？』『それともまだ6年あるから毎年ちよとずつ積み立てていきますか？』と提案したわけです。そしたらみんな『一時金は嫌だ』ということで、結果、なんとか総会で積立金増額の承認を得ることができましたね」

④そして数年後、いよいよ修繕業者の選定など、大規模修繕に向けて具体的に検討する時期が近づいてきました。このとき、修繕委員会も設置され、中村さんは委員長として引き続き大規模修繕に向けた準備に関わることになります。

「最初は管理会社から紹介された同系列の建設会社に、長期修繕計画をもとにした概算の見積り金額を提案していただきました。ところがその金額があまりにも高額でびっくり……。そこで、他の修繕業者も比較してみようと考えました。

⑤ただ複数の業者の金額を正確に比較するために、建物調査を通じて『ここが痛んでいる』『ここのタイルを貼り替える』などポイントを把握し、どこを修理してもらうべきかを記載した設計書を作る必要がありました。そこで専門のコンサルティング会社をお願いすることになりました」修繕委員会では、このように外部のコンサルティング会社にサポートをしてもらうことで修繕業者を選ぶなどの役割もあります。

⑥大規模修繕におけるコンサルティングとは主に「修繕が必要な箇所の調査」や「大規模修繕が適正に行われているかどうかの監理」を指します。

「それって管理会社をお願いするのでは？」と思う方もいるかもしれません。もちろん管理会社から調査会社等へ発注するパターンもありますが、その場合は直接依頼するよりもコンサルティング費用がかさむ場合

もあります。

⑦また注意したいのはそれだけでなく、「修繕にかかる費用」も高くなってしまうケースがあることです。中村さんのマンションでも、管理会社を通じて提示された大規模修繕工事の見積額と、後々お願いすることになる修繕業者から提示された金額とは数千万円以上の差があったといいます。

⑧まずコンサルティング会社に依頼する場合にかかる費用やこういったメリットがあるのかを示した資料を作成。そのうえで臨時総会を開き、コンサルティング会社を利用することについて、承認を得ました。その後、あまりに費用が安い業者は避けるなど、メディアで報じられていた不適切コンサルタントの特徴などにも気を配りながら候補 5 社に声をかけ、それぞれの見積書やプレゼンテーションの内容を受けて検討を開始。金額や提案内容に関しては似たようなものだった。

1 社選んだ最後の決め手となったのは、別のマンションの修繕委員会の元メンバーで、先に大規模修繕を経験した知人からの『ここが良かったよ』という口コミによる推薦でした。

⑨コンサルティング会社によって建物の調査を終え、設計書も完成。いよいよ実際に工事を請け負ってもらう修繕業者を募り、選ぶコンペの段階へ。

まずは、業界新聞を通じて公募を行いました。「公募の結果、複数社から応募が来たので書類選考で 5 社に絞りました。5 社には、見積書はもちろん、プレゼンテーションもお願いしました。プレゼンテーションを行ってもらう際には、コンサルティング会社の担当者にも同席をしてもらい、一緒に内容を確認してもらいましたね」

⑩書類選考のときは決算情報やこれまでの業務経歴、アピールポイントなどに関して 20 の質問を設定したうえで、その回答に対して独自に点数化。上から順に、点数の高い業者に絞り込んだといいます。そして、コンサルティング会社が過去に組んで仕事をしたときに感じた工事の出来栄や居住者への対応などの意見も参考にしながら、5 社の中から 1 社、修繕業者を選定しました。なにしろ、結果的に修繕にかかる費用に数千万円以上の差があったわけですから」

⑪ちなみに中村さんは先のコンペの際に、管理会社と同系列の建設会社にも改めて見積書とプレゼンテーションをお願いしたそうです。しかし当初の長期修繕計画をもとにした概算の見積書は提案してくれたものの、新たな設計書をもとにした厳密な見積書の提出をお願いしたときは「その時期は工事が多くて請け負うのは難しい」と即座に返答をしてきたといいます。

⑫コンサルティング会社は工事の監理も引き受けることになります。

「修繕業者の現場監督さんと、コンサルティング会社の担当の方とで話し合いながら『ここはもう少しこうしていこう』といった監理業務を、週 1 回の頻度でやってもらいました」またコンサルティング会社には月に 1 回は修繕委員会のミーティングにも同席をもらい『ここはこうして欲しい』といった要望を細かく伝え、さらに修繕業者の担当の方や現場監督さんとも随時相談をしながら、住まう人の意見や希望を細大限に汲みかたちで工事は進められていったといいます。結果、大変満足のいく内容でした」

1. ■団地型マンションの大規模修繕は棟別で積立金に格差がある？ 2023 年 12 月 1 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-housing-complex>

概要

①団地型マンションにおける大規模修繕の会計方法

(1)団地全体一括会計

団地内の土地や付属施設だけでなく、各棟の修繕まで含めてすべて団地全体で一括管理する方法。一つのお財布からすべての修繕費用がまかなわれるイメージです。

(2)団地修繕積立金＋全住棟一括会計

土地や付属施設に関する会計のみを、団地修繕積立金からまかなう方法。

それとは別に区分所有建物の修繕費用を積み立てますが、すべての棟をまとめて管理します。お財布は二つあるイメージです。

(3)団地修繕積立金＋各棟修繕積立金

土地や付属施設に関する会計は団地修繕積立金から、そして各棟の修繕積立金は棟別に積み立てていく方法です。

1号棟は1号棟で会計、2号棟は2号等で会計……といったように棟の数だけお財布の数は増えていきます。

②団地には似たような建物が複数並んでいるように見えても、実は建物の規模感や数は違うことがほとんど。そのため特に「仮説足場・塗装・防水工事」にかかる費用は、棟ごとに大きな差がでることもあります。また分譲時期によって、棟別に築年数の差がついていることも。劣化程度も変わってくるため、他棟とは修繕のタイミングがずれたり修繕費の棟別格差が生じたりすることもあるでしょう。

③建物ごとに工事費や築年数が大きく異なる場合は、棟別会計を取った方が公平です。棟別に修繕積立金を管理することで、棟の実態に応じた費用を積み立てることができます。また一部の棟にスロープやエレベーターをつけるなど、棟ごとの異なるニーズにも対応しやすくなるでしょう。

④団地型マンションを想定して作成された標準管理規約

第30条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

一 管理費 二 団地修繕積立金 三 各棟修繕積立金

2 各棟修繕積立金は、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

マンション標準管理規約（団地型）

⑤棟別会計の団地型マンションの修繕積立金は、

(1)団地修繕積立金

団地全体の共用部（敷地・集会所・管理人室・公園など）の修繕に使われる積立金です。

すべての棟における所有者の土地の共有持分に応じて、金額が計算されます。各棟の管理組合とは別に団地管理組合を設置して管理します。

(2)各棟修繕積立金

それぞれの棟の共用部（廊下・階段室・エレベーターなど）の修繕に使われる積立金です。

各棟修繕積立金を管理するのは、棟ごとに設置された管理組合。

⑥これまで一括会計をしてきた団地のなかには、棟別会計への移行に消極的な団地も少なくありません。棟別会計へ移行するには、各棟の修繕の実態を把握したうえで一括会計での修繕積立金残金を各棟

修繕積立金へ分配し、新たに長期修繕計画を立てる必要があります。高齢化した団地には特に負担が大きいでしょう。

駐車場問題

1. ■ 機械式駐車場の解体が進む理由は？ 平面化工事の種類も解説 2023 年 12 月.28 日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-car-park-demolition>

概要

①新築マンションの分譲がはじまった時点では、入居者は働き盛りの世帯が多いもの。

時が経ち、20 年もすると入居者も徐々に高齢化し、車を手放す方が増えていきます。駅近物件など公共交通機関へのアクセスが便利なマンションだと、その傾向は顕著になるでしょう。新たに若者世帯が入居したとしても、最近ではカーシェアリングの普及などで車を持たない人も多いようです。

このような背景から機械式駐車場の利用率が徐々に下がり、維持管理費が大きな負担になることが問題となっています。利用率回復が見込めないとすれば、機械式駐車場の解体を検討するマンションが増えてくるのです。

②マンションみらい価値研究所の調査によると、分譲時に機械式駐車場を設置していた管理組合は全体の約半数あり、そのうち 7.5%はすでに平面化工事を行っています。機械式駐車場の解体は 2014 年から急増しており、今後も駐車場の利用率は減少、平面化工事はますます増加すると予想されます。

③平面化工事には、埋め戻しという方法があります。文字通り、機械式駐車場の撤去後のピット（くぼみ）に砕石などを入れて埋め戻し、表面をアスファルトなどで仕上げる工法です。メリットは工事費用が安価であること。当然ながら平面化工事にも費用が発生するため、少しでもコストダウンしたい場合に適している。

一方デメリットは、一度埋め戻しをすると機械式駐車場の再設置はできなくなる点です。

さらに機械式駐車場があった頃のピットは強度が保たれていたものの、撤去後は支えるものがなくなりピットの強度は下がってしまいます。そこに大量の砕石を入れることで、ピットのコンクリートが耐えられなくなり破損する可能性もあるのです。地盤が弱い土地や、建物内にピットがある場合は不向きな工法と言えるでしょう。

④2 つ目の平面化工事は、鋼製平面化です。

機械式駐車場を撤去したピットに鉄骨の支柱や梁を設置し、床板を設置します。

メリットは駐車場の需要が増えた場合、再度機械式駐車場を設置できること。車 1 台分のスペースにかかる総重量は約 1 トンと負担が少なく、地盤が弱い場所や建物内などどこでも施工ができます。

デメリットは埋め戻し工事よりも材料費や工数が増えるため、施工費用が割高になりやすい点です。また床板に塗装をしたり、地下の排水施設を点検したりと、平面化以降も定期的なメンテナンスは欠かせません。

⑤3 つ目はコンクリートスラブ。

機械式駐車場撤去後にできたピットに、コンクリート製の床を設置する方法です。型枠と型枠を支える支

柱を設置し、スラブ配筋をしてからコンクリートを打設します。平面化工事に用いられるのはコンクリートスラブの中でも構造スラブと言い、マンションの床などにも使われる方法です。

非常に強固で短期的なメンテナンスは不要と言われています。コンクリートの歪みや変形が少ないのもメリットです。

ただしコンクリートに強度を持たせるために、数週間は養生期間が必要となり、工期が長くなってしまいます。またコンクリートが劣化することでひび割れが発生し、その度に補修が必要となるのもデメリットでしょう。

⑥機械式駐車場を平面化するときの注意点

1.修繕計画を考慮して平面化を決める

平面化を検討する際は業者に概要の説明と見積りをもらう。

平面化工事を行うことで住民の管理費負担の減少は見込めますが、管理状況が大きく変わるため、修繕計画を考慮しましょう。

また埋め戻し工事を行った場合、これまであった排水装置を撤去するため、雨水の貯水能力が低くなってしまいます。敷地内の雨水処理方法は自治体ごとに定められており、排水装置を撤去したままにしておくことはできません。浸透桝を設置するなどの対処を行ったあと、自治体に変更届を出す必要があります。

2.自治体の附置義務条例を確認する

駐車場の収容台数は、自治体によって設定されている場合があります。

これを附置義務条例というのですが、都心部などで駐車場が不足した問題があったため制定されました。一定規模を超えるマンションやエリアによっては附置義務が課されているため、収容台数が減ると条例違反になる恐れがあります。

必ず附置義務条例があるかどうか確認しましょう。ただし、車の所有率が減少している現状から、附置義務条例が見直されるケースもあるようです。

機械式駐車場に変更しても条例違反にならないか、自治体に確認することをおすすめします。

3.マンション住民の合意が必要

着工までの時間を短縮するには住民のスムーズな合意形成が必要となるため、事前準備を怠らないようにしましょう。

例えば理事会の検討経過をまとめ、代替案を選択した場合の試算結果を共有するなど、住民に納得してもらうための情報が必要です。

さらにいきなり総会を開くと一部住民の反発を招く可能性があるため、事前にアンケートや説明会を開いて意向を確認するといいいでしょう。

生活環境

3. ■隣のベランダ喫煙 洗濯物たばこ臭いがつくのでやめさせられる？ 2023 年 12 月 22 日

https://allabout.co.jp/gm/gc/500814/#google_vignette

概要

①弁護士で All About 暮らしの法律ガイドの鬼沢健士が回答します。

マンションのお隣さんが毎日ベランダでたばこを吸うので、その煙が我が家にまで流れてくるんです。洗濯物にも臭いが移ってとても困っているのでやめてもらいたいです。「ベランダ喫煙」は法律的に問題はないのでしょうか。

②また、こんなときはどのように対処したらいいですか？（50 代女性／愛知県）

【回答】

ベランダでの喫煙は、健康増進法において「周囲の状況に配慮しなければならない」という規制はなく、違法ではありません。

しかし、マンションのベランダは区分所有建物における「共用部分」と定められています。そして、マンションの管理規約や賃貸借契約において共用部での喫煙が禁止されていることが多く、ベランダでの喫煙はこれらに反することになります。ベランダではマンションの管理規約や賃貸借契約等で禁煙の記載があれば吸うことはできません。

③まずは、具体的な該当者を指摘しない形、具体的には共用スペース部分への張り紙でベランダでの喫煙をしないよう配慮を求める方法が考えられます。管理人や管理組合に相談するといいでしょう。それでも解決しない場合には、管理人等を介入させて、該当する喫煙者に直接注意してもらってください。苦情を言っている人が特定されないようにした方がいいでしょう。

④なお、喫煙をやめるよう何度も頼んだのにベランダでの喫煙を続けたケースにおいて賠償が命じられた裁判例があります。

ある程度の私的利用が認められるスペースではありますが、周囲の状況次第では損害賠償請求が可能です。対象者に注意するとき、賠償命令が出たケースを伝えることも有用です。喫煙者の感覚と受動喫煙者の感覚に差が大きいことが多いので、受動喫煙側が感じている被害の深刻さを伝えて理解してもらうのです。

⑤注意しても全く解決の見込みがない場合には裁判による解決もあり得ますが、近隣の人との訴訟は避けた方がいいのが普通ですし、他に解決手段が見いだせない場合の最終手段として考えておくべきでしょう。

2. ■防音性が高いマンションに住むには？選ぶ時の注目ポイントを解説 2023 年 12 月 22 日

<https://town-maps.jp/mansion/7776/>

概要

①そもそも人間は、どの程度の音から騒音と感じるのか知っておきましょう。

通常、20～40dB は静か、50～60dB は普通、70dB 以上をうるさいと感じる方が多いです。

20～40dB は雪の降る音や囁き声、図書館や静かな住宅地、50～60dB はエアコンの室外機や普通の会話程度、70～80dB が掃除機の音やパチンコ屋さんの店内レベルの音量をイメージするとわかりやすいでしょう。犬の鳴き声やカラオケの音、地下鉄構内などは 90dB 以上あります。

②エアコン 約 41～59 dB

子どもの走る音 約 50～66dB

テレビ 約 57～72dB

洗濯機 約 64～72 dB

掃除機 約 60～76 dB

目覚まし時計 約 64～75 dB

ピアノ 約 80～90 dB

犬の鳴き声 約 90～100 dB

③ただし、何を騒音と感じるかは人によって違います。

なぜマンションで音漏れが起きてしまうのか？

マンションで音漏れを起こす原因として「空気音」と「固体音」が挙げられます。

空気音

壁や窓に隙間があったり薄かったりする場合、空気振動が遮断されずに音が通り抜けてしまうため、室外への音漏れにつながります。空気音による音漏れを防ぐには、気密性を高める、壁や床を厚くするなど、音が伝わりにくい環境を作る必要があります。

固体音

床や壁など構造そのものを振動させることで伝わる音のことです。

④防音は概念であり防音対策や防音素材は、厳密に言えば遮音や吸音機能を持つ素材や対策を示す言葉です。

遮音

空気中を伝わってくる音を遮断し、音が通り抜けないようにすることで音を遮断させる防音方法の 1 つです。遮音によく使われる素材は、コンクリートや鉄板、石膏などです。石膏は比較的安価、しかし、遮音には優れていても重量が重くなるなどの難点があります。さらに、遮音性が高くなると音が反響しやすく、聞き取りにくくなったり、音そのものが変わってしまったりすることもあります。

吸音

音を吸収することで音の反射を防ぐ防音方法の 1 つです。

グラスウールやロックウール、ウレタンフォームなど小さい穴がたくさんある吸音素材を使い、音を取り込み、取り込んだ音をその中で拡散させ吸収することで、音を小さくします。吸音は遮音とは違い、室内でも音が聞こえやすい点が特徴です。

ただし、吸音性が高くなりすぎると音の反響も全くなくなるため、音楽を楽しむ方の中には物足りなさを感じる方もいます。そのため、防音対策ではまず遮音を基本とし、そこに吸音対策を組み合わせる考え方が大切です。

⑤防音性が高いマンションを見分ける際に注目すべきポイント

■防音

「賃貸・分譲」「構造」「階数」「間取り」「位置」に注目し物件を選ぶ。

分譲マンションの方が音を比広めない構造となっており、防音性が高い。

■構造

木造は防音性はそれほど高くないため、隣室や上階からの騒音に悩まされるケースも多々あります。

■鉄骨造

6mm 未満の鋼材は軽量鉄骨造、6mm 以上の鋼材は重量鉄骨造です。

軽量鉄骨造はアパートやマンション建築に採用されることも多いです。

重量鉄骨造であれば、多少の防音効果は期待できるものの、軽量鉄骨造は防音性に関しては木造とそこまで大きな違いはありません。

■鉄筋コンクリート造の防音性

コンクリートに高い強度を持つ鉄筋を埋め込んで作る鉄筋コンクリート造は耐久性や断熱性に優れており、マンションやビルなど建物建築にも多く用いられています。他の構造に比べると防音性は高めです。

ただし、建設コストがかかるため、家賃は高くなる傾向にあるほか、木造に比べて結露やカビが発生しやすくなります。

また、他の構造に比べて防音性は高いと言われているものの、実際には必ずしも防音性に優れているわけではありません。生活音には十分に配慮して暮らすことが大切です。

■階数

小さい子どもがいる、以前足音がうるさいと注意されたことのある場合は、1 回の部屋を選ぶことをおすすめします。

■間取り

どのような間取りか軽減できる騒音の種類も変わる

水音を気にしたくない時は、水回りエリアと居室の間に収納スペースのある間取りを選びましょう。水回りと居室の間に洋服や布団などを収納するスペースがあれば、それらが音を吸収してくれるため、水音が聞こえにくくなります。

収納スペースがある作りなら、日常的な生活音が隣室まで伝わるのを防ぐことが可能です。

隣接住戸との間に、トイレや浴室など水回りのある間取りもおすすめです。

隣接する住戸との接地面が少ない間取りを選びましょう。生活音は接している壁が多いほど伝わりやすいです。

■位置

部屋の位置は、角部屋がおすすめです。

■防音

内見前に不動産会社へ事前に聞いておくことで、求める防音性がしっかり整っているかがわかる。以下のポイントを事前に聞いておきましょう。

■ 壁の構造

壁の構造次第では話し声やテレビの音などが伝わりやすい壁にはどのような素材を使っているのか確認してみよう。

二重構造の「GL 工法」ではなく、「クロス直貼り方法」がおすすめです。壁と壁の間にある空洞が振動し、音が伝わりやすくなってしまうためです。

安心できる壁の厚さは、150～180mm と言われています。

■ 床構造

一見騒音トラブルにつながりそうなフローリングでも、遮音フローリングが採用されていたり、緩衝材を詰める二重床工法などが採用されていたりすれば、防音性に優れた床の構造と言えるでしょう。防音性が高いと言える床の厚みは、180～200 mm ほどと言われており、こちらも竣工図で確認できます。

■ 窓サッシ

窓サッシには等級があり、防音性の高さで T1～T4 までが存在します。

防音性が低い T1 ですが、実際は T1 のサッシが一般的であり、線路沿いなどでなければ十分な防音性が期待できるでしょう。線路沿いのマンションや外からの音を遮断したい方は、T2 以上のサッシがおすすめです。

⑥内見でチェックしておきたいポイントです。

部屋にいたことが多い時間帯に内見する。昼間の内見は防音性の確認には向きません。

理由としては、住んでいる人のほとんどが仕事や保育園、学校に行っている時間帯であるということが挙げられます。住民が帰宅する時間帯に内見を行うのが望ましいです。

窓を開けた時・閉めている時で音を確認する

壁を叩いてみる

壁の中が詰まっていて低い音が鳴る場合は防音性が高く、壁の中に空洞があるような高い音が鳴る場合は防音性が低いと言えます。

共用部が清潔でマナーも守られている

周辺環境のチェックも忘れずに！

防音 保温性が高い 住民同士で配慮し合っている

防音 家賃が周辺相場より高め 壁に画びょうなどが刺さらない

壁の厚さで部屋が若干狭い

⑦マンションで音漏れを防ぐためのコツ

防音 隙間テープを貼る

天井に防音シートを貼る

防音マットを敷く

防音パネルを貼る

防音カーテンを付ける

1. ■マンション内の犬派猫派对立…ペット可物件でもトラブル 2023 年 12 月 14 日

<https://bunshun.jp/articles/-/67413>

概要

①「うちのマンションは、裏口に散歩帰りの犬の足を洗える場所があったり、エレベーターには『ペットが乗っています』と知らせるボタンがついていたり、ペットと飼い主にフレンドリーな仕様でした。私が飼っているのは小型犬のミニチュアダックスフンド。

住人の中にはゴールデンレトリバーや、スタンダードプードルなど超大型犬を飼っている人もいますね。

②そのマンション内で『犬の鳴き声』が問題になったことがあったんです。

ペット可の物件だけあって部屋の防音対策はしっかりしているんですが、窓を開けていると、やはりそれなりに音が響いてしまうんです」ある日、マンションの掲示板に「警告！ 猫が怯えるので夜間は犬に吠えさせないように！」という手書きの貼紙が掲げられた。「どこの誰が書いたのかも分からず、『鳴き声はお互い様だし仕方ないよね』と無視していたんですが、ちょっと引っかかったのが『猫が怯えるので』という部分でした。

③張り紙を書いたのは猫を飼っている世帯だと推測できますよね。そのため、犬を飼っている人たちの間で、『どこの猫飼いがゴネてるんだ』という犯人探しが始まり、マンション内に『犬派 VS 猫派』といった対立構造が生まれてしまって……。

なんだかギスギスした雰囲気になってしまったんです」結局、いつの間にか張り紙は撤去されてウヤムヤになり、謎の対立も次第に薄れていったという。

④ところが、中には明らかに動物が嫌いそうな方もいて……。

ある高齢の女性は、エレベーターに動物が乗っていたり、ロビーで犬を連れている人を見ると、怪訝な顔をして、手でシッシッとアピールするタイプ。『犬連れているならエレベーターじゃなく階段を使いなさいよ！』と叱責されたというご近所さんもいます

犬って不思議と自分に対して敵意のある人間には敏感なんですよ。この女性が大型犬を連れた人とエレベーターで乗り合わせたときに激しく吠えられて、さらには前足でとびかかるような形で接触してしまった。女性は転倒してしまい、幸い、尻もちをついた程度で大きなケガはなかったものの、『訴えてやる！』と激怒していたようです」結局管理会社が間に入って、この“転倒”トラブルは示談で収まることに。

⑤「当時は、『ペットが嫌いなら引っ越せばいいのに』と思っていましたが、どうやらこの女性はもともとマンションが建っている場所に家があったらしく、立ち退く代わりにひと部屋所有することになったとのこと。そうしたやむを得ない事情があって、動物が苦手なのに、ペット可の物件に住んでいたそうです。そう考えると、少し気の毒な気もしますね」

⑥ペット可のマンションに住んでいた藤井菜穂さん（仮名・30 代）の体験談。

「私が住んでいたのは 12 階建てのマンションの 8 階。ペット可物件ですが、何も飼っておらず、パートナーと 2 人で住んでいました。

ある時、旅行に行く友だちから『飼い猫を預かってほしい』と言われ、1 週間だけ部屋で飼うことに。まだ 1 歳くらいの子猫で、いつもケージの隅で大人しく丸まっていたから油断しちゃったんですね。部屋の窓を開

けたままにしていたら、いつのまにかケージを飛び出してバルコニーに出てしまったんです。捕まえようと近づくと、さらに怯えて柵のスキマから隣の部屋のバルコニーに大脱走。こちらのバルコニーからエサやオモチャで気を引いてみたけど、子猫はぜんぜん帰ってきませんでした。

子猫は無事に戻ってきて飼い主に返すことができたが、1 週間とはいえペットを飼う申請をしていなかった藤井さんは、管理会社からも怒られてしまった。

「その後、お隣さんに何度も謝罪しましたが『怪しい行動をせずに、ひと声かけてくれればよかったのに』とチクリと言われてしまいました。

一度できた溝はなかなか埋まらず、ピリピリした空気に居心地が悪くなって、まだ更新前だったけど引っ越すことに。ペットからは簡単に目を離してはいけないと学びました」

⑦1LDK マンションで同棲していた彼女と一緒に猫 5 匹（親猫 2 匹、子猫 3 匹）を飼っていた大森裕二さん（仮名・50 代）のエピソード。

「僕が住んでいたのは 2 階の角部屋で、隣の部屋には留学生と思いき若い外国人の女性が一人暮らしをしていました。うちで飼っていた 5 匹の猫のうち、1 匹は人懐っこくて好奇心旺盛で日ごろからよく脱走していたんです。その日も洗濯物を干すためにベランダの窓を開けていたら、少し離れた隣の部屋のベランダにヒョイと飛び移って行ってしまって。しかも、飛び移った隣の部屋も窓を開けっ放しだったらしく、そのまま猫が『ニャー』と鳴きながら部屋に入っていってしまったんです」

すると、隣の部屋から「キャー！」という女性の悲鳴が響き渡り、ドタドタと逃げまどう様子が伝わってきた。「これはヤバイと思って『うちの猫がすみません』とすぐに声をかけたんですが、その女性は猫が嫌いだったようで、ものすごい剣幕で怒られました。女性はパニック状態で、お互いに話す言葉がわからなかったこともあり、こちらの弁解が伝わらなくて。翌日、女性の部屋のベランダには猫よけの巨大なバリケードが設置されていました」このトラブルの負い目から、ちょっとした物音でも「迷惑だったかな」と気にしてしまうようになったという大森さん。ペットとの快適な暮らしを保つためにも、隣人と良好な関係を維持できるよう目を配ることが大切だ。

タワマン

10. ■ 夢のタワマンライフを襲った「こんなはずじゃなかった」問題を検証 2023 年 12 月 9 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/56520>

概要

①渋谷で前代未聞の「タワマン戦争」が勃発している。新しく建つタワマンに隣接する既存タワマン住民が渋谷区を相手に「計画中止」の訴えを起こしているのだ。これらを回避することはできるのだろうか。過去の「こんなはずじゃなかった」

事例を基に検証する。

②「眺望シャットアウト」問題

煌びやかな夜景を望むタワマン最上階のペントハウスを購入した A さんは、営業担当者から「この素晴らしい景色を遮る建物は建ちませんよ」と勧められて契約を結んだ。しかし数年後、自宅タワマンより背の高いオフィスビル建設計画が隣地で決定してしまった。

③「開かずのスーパーマーケット」問題

B さんファミリーは「このマンションの 1 階にスーパーマーケットが入居する予定です」という営業担当者の説明を聞いてタワマン購入を決めた。広い 1 階フロアはいつまでたっても空き店舗のまま。営業担当者に確認したところ、スーパーマーケット側との家賃交渉が決裂したため入居の話はご破算になったという。B さんファミリーは、最寄り駅から線路を挟んで反対側にある古びた商店街まで買物に行く生活を強いられることになった。

④「マンション維持費増額」問題

年収 700 万円の C さんは、若干背伸びをして築 11 年の中古タワマン上層階を購入した。月々のローン支払いは十数万円、加えて管理費・修繕積立金などの支払いで月収の約半分が消えてしまう。そんなある日、管理組合から「修繕積立金値上げ」の通知書面が届き、見れば現在の 1.6 倍もアップするとのこと。修繕積立金の増額リスクについては購入時に営業担当者から説明されたものの、想定額を超える値上げとなればローン返済もままならない C さんにとって死活問題だ。

⑤不動産業界では取引上のさまざまなトラブルを防ぐため、契約時に「重要事項説明書」を作成して顧客に対し説明する義務がある。宅建士が重説文面を読み上げながら説明するのだが、聞くだけですべて把握することは難しい。顧客側は事前に重説文面を一読しておく方が賢明だろう。

その際に確認すべきは、最終ページにある「その他の重要な事項」だ。この欄には将来トラブルに発展する可能性のある事項が羅列されている。

⑥たとえば、どの物件にでも記載されている文言は以下の通り。

●本物件周辺は第三者所有地のため、将来建物が新築（または増改築）される場合がある。その場合日照・眺望・通風等に影響のある場合がある。

●買主は、本物件の住環境等を十分理解の上、売買契約を締結し売買契約締結後、売主及び媒介業者に住環境等の変化について損害賠償、その他の異議申し立てないこととする。

⑦営業担当者が「大丈夫ですよ」と言っても、言葉だけでは確約されたことにならない。絶対に遵守してほしいことは重説文末に追記してもらうか、契約に付随する覚書を交わしておくことが必要だ。加えて、それらの約束事が破られた際の対処手段（解約、損害賠償等）を明記しておくことも忘れてはならない。

9. ■タワマンに押しかけてきた近隣在住クレーマー適切な対処法とは 2023 年 12 月 19 日

<https://encount.press/archives/557563/>

概要

①「数年前の出来事になるのですが……5 月の中旬ごろ、私が住んでいるマンションの総会が開かれていた際の話です」

都内某所に建つタワーマンションの中層階に住む栢原瑠南さん（仮名・39 歳）。世帯年収 2000 万円超というパワーカップルで、20 代後半で結婚してからタワマンに住むために貯蓄を開始。しっかりと資金を貯めたところで、新築分譲のタワマンを購入したという。

②瑠南さんは年に 1 度行われる総会に出席していたが「突然、会場に男女合わせて 4～5 人が押し掛けてきたんです。『どなたですか？』と管理会社の人が問いかけると、『マンションの近隣に住む住人だ！』と」

③総会に押しかけてきた理由を聞くと、このタワマンが建ったせいで携帯電話の電波の入りが悪くなったため、改善してほしいとのこと。

その後も騒ぎ続けるため総会どころではなくなり、理事会の会長と管理会社の担当がその人たちを連れて別室へ去っていったという。「『マンションに携帯電話のアンテナをつけろ』とか、そんなことを言っているようですが、とにかく全員で一斉にしゃべるので、何をどうしたいのかまるで分からなかったんですよ。しばらくたった今でも時折苦情を言いに来るようですが、これって私たちがお金を出して対処しなければならないものなのでしょうか」

④タワーマンションや高層ビルが近所に建ったことで、携帯電話の電波が入りづらくなった……こうした話を聞くのは、決して珍しいことではない。

中目黒「コレカライフ不動産」の姉帯裕樹さんに話を聞いた。「端的に言ってしまうと、責任を取る必要はないです」「まず、電波が届かなくなった理由がそのタワーマンションのせいかどうか、詳細に調べてみないことには分かりません。携帯電話のアンテナが移動しているかもしれませんし、アンテナからの出力が弱くなった可能性もあります。また、近隣住人が 5G に対応していない携帯電話を使い続けているかもしれません。因果関係がはっきり分かっていない以上は、ヘタに動かないほうが得策です」

⑤その後も近隣住民は「責任を取れ」と訴え続けているというが、対応するだけでもストレスになるもの。根本的な解決策はないのだろうか。「携帯電話会社が電波を改善する以外に方法はないと思います。その住人の方々が次に来ることがあったら、どのキャリアを利用しているか確認を。それから、お住まいのマンショ

ンの管理組合側から当該する携帯電話会社に働きかけ、ブースターを設置してもらうか、アンテナの位置を改善してもらうようにするといいでしょう」（姉帯裕樹）

8. ■タワマン開発を巡り、都内屈指の名物商店街で大モメ 週刊現代 2023 年 12 月 8 日

<https://gendai.media/articles/-/120388>

概要

①「商店街側から裁判をかけられたら、いくらでも戦いますよ。最高裁までやります。強制立ち退きをやるんだったらやってみろ、と。ブルドーザーで壊されたっちは営業を続けます」関東圏でスーパーを展開している「コモディイダ」の飯田武男社長（84 歳）だ。

武男氏は創業者・飯田信助氏の孫に当たるオーナー社長である。80 店舗以上の展開し、売上高は約 910 億円、従業員 6000 人以上を抱える首都圏を代表するスーパーマーケットだ。

②戦いの舞台となっているのは東京・板橋の「ハッピーロード大山商店街」。

全長 560 メートルのアーケードには昔ながらの精肉店など約 200 店舗以上が並び、1 日の通行人数は 3 万人に及ぶ。大山商店街の一角に「コモディイダ大山店」がオープンしたのは、'03 年のこと。

③飯田社長がトラブルの経緯を語る。

「もともとあの場所は鉄扉で囲まれた空き地で、地元住民からは『嘆きの壁』と呼ばれ、人も寄り付かない場所でした。これではいけないと商店街の振興組合がスーパーの誘致活動に動き、当初はうちとは別のスーパーが入ることが決まっていたんですが、頓挫。それで当時の組合の理事から『イダさん、出店してくれないか』と泣きつかれる形で店を出したんです」

空き地となっていた土地を振興組合が板橋区から借り、その上にコモディイダがスーパーマーケットの入るビルを建てた。その費用は 2 億 3000 万円にのぼる。

④「うちが出店してからは、商店街を訪れる人が約 1 万 5000 人から約 3 万人に増えました。

組合も感謝してくれて、その後も良好な関係が続きました。今でも 1 日約 4000 人の地元のお客様が、大山店で買い物をしてくださっています」

⑤だが、出店から 10 年ほど過ぎた頃、両者の分断の火種となる再開発プランが浮上する。

「防災面の強化のため、'15 年に東京都が都市計画道路『補助第 26 号』事業を認可。開通にあたり、住友不動産と積水ハウスという大手デベロッパー協力のもと、商店街を解体し、タワーマンションを建てる案が計画され、道路工事とともに同時並行で進行しています」（全国紙社会部記者）

⑥道路の開通工事にともない、大山商店街の振興組合は既存店舗の代替え地への移転を思案することとなる。

飯田社長が言う「我々が再開発について具体的な相談を受けたのは、'14 年 9 月です。当時の説明では道路工事にともない、大山店の少し裏手にある東京都の土地に当社の店舗が移転。その後、現在の大山店を壊して低層マンションを建設し、1 階部分にテナントとして入れるという話でした。

組合側からは『裏に移る形で申し訳ないけど、その代わりに 400 坪ぐらいの店舗を用意しますし、1 日も

休まずに営業も続けられるようにします』と言われ、うちとしても『うちは大根や菜っ葉を売る商売ですから高い家賃は払えませんので、今と同等の価格でお願いします』ということで話はついていました。

正直に言えば、店が今よりも裏手に回るのは営業としては辛い部分もありましたが、組合さんとはこれまでの良いお付き合いをさせていただいていましたし、商店街のためなら『協力させていただきます』と返答しました。

その際に渡された資料には、板橋区議や組合の理事長の名前など関係者 7 名の名前が入っていました」

⑦その後、26 号開通は反対派の声もあり、計画は遅れることになった。

一方、コモディイダは老朽化が進む現在の大山店に対して大規模改装を検討することとなる。11 月 26 日、大山商店街で飯田社長を先頭に反対派のデモ行進が行われた。100 人以上が参加した。

「4 年ほど前からうちの店舗もだいぶ古くなってきたので、家主である組合のほうに『リフォームをしたい』ということで事業計画書を提出しました。組合側からも『いいですよ』という許可はもらいました。その際も『再開発のほうはどうなってますか』と確認すると、『まだ 5 年も 10 年も先のことから大丈夫です』との言葉があり、ならばと改装工事をスタートさせました。それが 20 年 8 月のことです」（同前）

⑧リフォームにかけた費用はおよそ 3 億円。

しかし、リフォーム完了後の 20 年 12 月、組合側から突き付けられたのは突然の立ち退き宣告だった。「その年の暮れに、いきなり組合から『イダさん、2 年後に出て行ってください』と言われました。こっちは改装前から何度も事業計画を伝えていたのに、どうして急にそんな話になったのか混乱しました。

『再開発は 5 年、10 年先だ』と言いながら、裏では計画ができていたとしか思えない。あまりにもひどすぎます。騙し討ちですよ。冗談じゃないです！」

⑨飯田社長が憤るのには、別の理由もある。

それが再開発の計画案だ。

「大山店があった場所に、100m 越えのタワーマンションを 2 棟建てるとなっているというのです。

そもそうちの移転は東京都の道路を作るためのものだったはずなのに、その肝心の道路すらできていない。

それにもかかわらず、再開発という名目で高層マンションだけは建てるというのは、順番が逆。テナントだって公募で、現在営業している商店が入れる保証はない。もちろんうちだって今以上の家賃を払う余裕はありません。当初、うちが聞いていた話とまったく話が違うんです。最初の計画は明らかに反故されています」

⑩この出来事をきっかけにイダは賛成から一転、再開発反対を表明。

立ち退き要求も断固拒否し、徹底抗戦を宣言した。「組合の理事にも『当初の計画はこうだったじゃないですか。あの時の資料を出してくださいよ』と伝えました。しかし、『説明はしたが、資料なんか見たことない』と言う。それでうちの古い倉庫を全部ひっくり返したら、当時に示された資料が出て来た。今年 5 月の総会で『資料あったじゃないですか。これ、おたくらが出したモノですよ！』と言うと、向こうはだんまりでした」

⑪商店街の地権者への説明会では、コモディイダ側と“謎の黒服集団”によるつばぜり合いもあったという。「再開発の認可が下りてから地権者向けの会合があったんです。その際、うちの担当役員も会場前まで行って再開発反対のどや配りを行った。すると、いきなり黒服 10 人ぐらいが『お前ら、何しに来た！』とこちらを囲んで地権者と接触できないように妨害してきた。まったくもってひどい仕打ちですよ」私たちだって、ホントは反対なんかしたくないです。一般のお客様を相手にしている商いですから、できるだけ敵は作りたくな

いというのが本音。

でもあまりにも向こうのやり方が汚すぎる。

⑫腹立たしいのは、賛成派の人たちが『イダが反対しているのは自分たちの利益のためだ』という噂を流していることです。それに頭がきた。我々は再開発自体を反対しているわけではなく、当初の計画通りにやって欲しいと訴えているだけです。もともとの計画であればうちは協力いたします。何の連絡もなく、計画を反故したのは組合のほう。今の再開発計画は絶対に反対。これからも戦っていきます」

⑬振興組合に取材すると、文書で概ね以下のような回答があった。

「コモディイダ様とは、板橋区様からの行政財産使用許可を踏まえて賃貸借契約を締結しており、板橋区様から行政財産使用許可が受けられなくなる場合、この土地は建物を取り壊して更地にしてお返しする約束となっていることを確認の上で、コモディイダ様に退去していただく契約となっております。この行政財産の使用が出来なくなるとの事で、コモディイダ様との賃貸借契約に基づいて令和4年12月15日に立ち退きをお願いしたものでございます。ところが、本件をお伝えしたところ、話が違うとおっしゃられて大変困惑しているところでございます」

⑭「2019年6月に開催されたイダ様との会合に於いて、計画の進捗について『スムーズに進捗しても、5年以上はかかるのでは』と申し上げており、来年3月の撤退につきましては、その5年後に当たり、『突然の説明』とおっしゃられるようなことにはならないと考えております」

⑮「開発計画書」については、再開発計画にかかわっていないため「振興組合が再開発計画をお示できる立場にない」と前置きした上で、「街づくりのアイデアの一つとして、『こうなれば良いのでは』と話し合いの内容が理解できる資料を参考にお話をさせていただいたものと考えております」

⑯「今年一杯で建物の賃貸借契約が終了することは、契約条項に従って通知してきたことです。本来、立ち退き期限を過ぎますと『不法占拠』となりますが、現在のところ、何とも申し上げようがございません」

7. ■ 渋谷異例タワマン開発、問われる区の説明責任 珍しいスキーム 2023年12月14日

https://toyokeizai.net/articles/-/721459?utm_source=smartnews&utm_medium=http&utm_campaign=link_back&utm_content=article

概要

①都心で持ち上がっている小学校と民間のマンションを一体的に再開発するプロジェクトに、賛否の声がうずまいている。

渋谷区役所の東隣に建つ、マンション「渋谷ホームズ」。1975年築、地上14階建ての同マンションに、建て替え計画が浮上している。東急不動産と清水建設が事業者となり、2031年にも地上34階建て、高さ150メートルのタワーマンションに生まれ変わる計画だ。

②「こんな高いタワマンが建つとは聞いていなかった」。そう話すのは、渋谷区役所の北隣に建つタワマン、「パークコート渋谷 ザ タワー」（約500戸）の住民。

同マンションは渋谷区が主導した再開発事業の一環で、2020年7月に建設された。

底地は所有権ではなく定期借地権で、渋谷区が大家になっている。「南東側の眺望が台無しになる。資産価値への影響は、高層階の部屋ほど大きい」と肩を落とす。パークコート側は、住民約 180 名分の反対署名を集め、区に提出した。

③同エリアは都市計画法上の商業地域で、日影規制などはない。いわば、周辺にどんな建物が建っても文句は言えないエリアだ。ただ、今回目を向けるべき問題は、タワマン開発自体ではない。それを可能にする再開発事業のスキームにある。

渋谷ホームズの敷地は、区立神南小学校と隣接する。神南小学校は老朽化が進んでおり、昨年に建て替えの方針が打ち出された。再開発事業では小学校用地と渋谷ホームズの敷地を同一街区として、一体的な再開発を進める計画。

ここで用いられるのが、「容積適正配分型地区計画」だ。

④容積適正配分型地区計画は文字通り、地区内で容積を配分する仕組み。

高容積を使うことが難しい土地がある場合に、余剰容積分を他の敷地に振り分け、その敷地で高容積の建物の建設を可能にする。低容積部分の存在によって、環境の維持を図ることも目的とされる。このスキームは民間施設の再開発で利用された例はあるものの、公共施設に活用されるのは、全国でも「おそらく今回が初めて」

⑤今回の地区計画では、この仕組みを使って小学校の容積率の一部を渋谷ホームズに振り分ける。その割合は小学校の容積率 500%のうち約 90%分。また渋谷ホームズの北と西を走る区道を廃道にして、渋谷ホームズの敷地とする。これらの措置によって、渋谷ホームズの容積率は現在の 500%から 650%に増える。

⑥さらに再開発の街区を「高度利用地区」とすることで、容積率を上乗せする。その結果、渋谷ホームズの容積率は現在の倍の 1000%に膨らむ。地上 14 階建てのマンションが 34 階建てのタワーマンションに生まれ変わるの、こうした措置があるためだ。

マンションに容積を配分する代わりに、再開発事業者が神南小学校を建て替え、マンション周辺に幅 2 メートルの歩道や結節広場を整備する。一体開発によって地域の防災力を向上させる狙いだ。

⑦区はマンション単独の開発計画を一度却下しており、今回のスキームは小学校の建て替えのために考え出されたものといえる。

ただ、このスキームでは、区が小学校のすぐ横にあるマンションの高層化を推進することになる。

容積率の大幅な緩和は、マンションの建て替えにとって大きな追い風だ。開発を担うデベロッパーにとっては、建て替えによって生み出された新たな床（保留床）を売却することで、開発費用を賄えるうえに、さらに稼ぐことができる。

住民にとってのメリットも大きい。実は、渋谷ホームズでは 10 年も前から建て替えの議論が進んでいた。ただ、マンションの建て替えには区分所有者の 5 分の 4 以上の賛成が必要。住民の意見はなかなか 1 つにまとまらなかった。しかし、今回の再開発事業計画では、「周りは建て替えに賛成している人ばかり。反対する理由は何もない」（前出の渋谷ホームズの住民）。

⑧住民の姿勢の変化の背景には、マンション価格の高騰がある。

区分所有者は新しいタワマンでも権利床（再開発時に地権者が権利として保有している床）を確保

できる。

すでに建て替えを目当てにした買いも入っているようだ。「最近では 3000 万円だった部屋が 1 億円で売れたと聞いている」（同）。住民の高齢化が進んでいるという事情もあり、住民には高値の間に建て替えに応じるか、売却するか動きが広がっているという。再開発事業が決定すれば、こうした動きがさらに加速することになる。

⑨専門家は、今回の小学校からマンションへの容積率の配分について、「容積という形の官から民への所得移転であり、何らかの公共貢献が行われなければ、公的財産の不当な移譲になってしまう」と指摘する。「公共が特定の民間に与える便益とその対価とのバランスがとれているか、しっかり検証する必要がある」今回でいえば、容積の配分と区道部分の譲渡が民間に与える便益。その対価が、小学校の建て替えと歩道や結節広場の整備ということになる。果たして、これらはバランスがとれているのか。

⑩ここまで渋谷区は、不動産鑑定評価など具体的な数値を一切公表していない。

検証のための材料すらないというのが現状だ。

渋谷区は取材に対し、「現在、再開発事業者側と負担額について交渉中のため、評価額の試算などは一切お答えできない」と回答した。区は都市計画決定後に、複数事業者による鑑定評価や審議会への諮問を経て、再開発事業者側に「相応の負担」を求める方針。確かに都市計画法上は容積配分の金額的明記までは要求されておらず、区の手続きに違法性はない。

⑪だが、ほとんど例のないスキームを採用して、その肝心な部分を明らかにしないまま、都市計画を決定しているのか。

都市計画が決定すれば、計画の大幅な見直しは難しくなる。反対住民側の試算によれば、渋谷ホームズの敷地は容積率の倍増で鑑定評価額が約 637 億円増えるが、小学校用地は逆に 117 億円の評価減になる。

今後の市況次第だが、民間事業者の手にする開発利益はさらに膨らむ可能性がある。言うまでもなく、小学校にまつわる財産や区道は、区民の財産だ。再開発事業者に求める「相応の負担」にごまかしは許されない。渋谷区は重い説明責任を負っている。（並木 厚憲）

6. ■意見を無視するな！渋谷マンセレブデモやったワケ 週刊現代 2023 年 12 月 11 日

<https://gendai.media/articles/-/120561>

概要

①12 月 5 日の昼頃、渋谷区役所の前に集まった人々「区民の声を聞け」「東急・清水は街を壊すな」「廃道反対」などと書かれた紙を手を持っている。「区長出てこい！」「説明会を開け！」「パークコートの意見を無視するな！」

声を上げる人のうちおよそ半数は、渋谷区役所の隣に建つ高さ 143m のタワマン「パークコート渋谷 ザ・タワー」の住人。さらに近隣にある大学の学生たちも加わり、ピウ配りとデモが行われた。

②単にマンションが建つなら文句は言えないが、区が絡んでいるとなると話は別。

実はもともとパークコートの地主は渋谷区で、直接ではないにしても地代を授受している間柄である。渋谷区の不誠実な態度に怒り心頭な住民は少なくない。

「そもそも私たちパークコートの住民は、再開発について十分な説明を受けていません。1ヵ月ほど前にも区の担当者に『説明会を開いてほしい』と要望を伝えましたが、聞き入れてもらえない。すでに200名近い住人から反対署名が集まっています」（パークコート住民）

③さらにデモにはパークコートに暮らす人以外も参加していた。

それは渋谷ホームズの再開発が、渋谷区民全体に影響を与える問題になるおそれがあるからだ。

「区道は廃道になり、『公開空地』という通行可能な広場になると説明されています。しかし実際のところ、車は通れなくなってしまうため、身体の不自由な方や高齢者が車で区役所の玄関口につけるのが難しくなるでしょう。自転車も手押しになるといった問題もあるなど、区道廃止は区民の生活に大きな影響を与える問題なんです」（不動産鑑定士・森口英晴氏）

④デモに参加した近隣住民からは「子供のことが心配」という声も聞かれた。「（ホームズに隣接する）神南小学校に子供を通わせる親御さんの中には、今回の問題を受けて他の小学校に転校させるという人も出てきています。学校の目の前に商業施設も入った巨大なタワマンが出来たら、逃げ出したくもなりますよね。落下物やビル風だって心配ですから」

⑤「実は約5年前、久米設計によって渋谷ホームズを高さ110m程度のマンションに建て替える計画がありました。

しかし渋谷区によって『公共貢献が足りない』という理由で却下され、新たに東急不動産が加わって150mのタワマン計画が持ち上がったのです。本来であれば安全上、小学校に隣接するマンションは少しでも低くしてもらうように要望する立場のはずの渋谷区が、高さもボリュームも1.5倍近くなるように誘導しているのですから前代未聞です。

久米設計による渋谷ホームズ再開発計画（「しぶや区民の声を聞く会」より）本当に区民の生活を守る気があるのなら、ホームズは元々の計画にあったように高さ110m程度のマンションにするべきでしょう。そして小学校は税金で建て替えをすればいいのです」

（前出・森口氏）

5. ■こんな近くに150mのマンションが建つなんて 渋谷 週刊現代 2023年11月27日

<https://gendai.media/articles/-/119692>

概要

①「ここは渋谷で一番のタワマンなんです。だから購入を決めたのに、まさかすぐ近くにもっと高いマンションが建つなんて。目の前に壁ができるようなものですよ！」「パークコート渋谷 ザ タワー」上層階に暮らしている社長である。

パークコートは渋谷駅から坂を上ること約10分、渋谷区役所の隣に建つ超高級タワマンだ。高さ約143メートル、地上39階地下4階建て広大な明治神宮の鎮守の杜を見渡すことができ竣工は2020年、

三井不動産レジデンシャルが開発を手掛けた。

②「パークコートから区道を挟んで 40m ちょっと離れた東南側に、1975 年に竣工した『渋谷ホームズ』というマンション。高さは 40m ほど、老朽化が進んでいて建て替えの話は昔からありましたが……。なんとここに高さ 150m の『モンスターマンション』が建つ計画が持ち上がっているんです。

パークコートからの眺望は台無しになり、高層階でも隣に建つタワマンの日陰になってしまう。資産価値も急落、次々に売りに出されています。東南側の高層階の人は、1 億円以上も資産価値が下がると悲鳴をあげていました。私だって、こんなことになるとわかっていれば買いませんでしたよ」（パークコート住人 A さん）

③「渋谷ホームズを建て替えるとしても、5 年前までは容積率の関係から高さ約 110m 程度のマンション計画しかありませんでした。

ところがその後、清水建設と東急不動産と渋谷区が『取引』をしたんです。清水と東急は、渋谷ホームズの隣にある神南小学校の建て替えを行う。その代わりに、渋谷区は小学校の容積率と隣接する区道の敷地 610 m²を提供する。その結果、容積率 850%の限界を超えて、容積率 1000%のマンションを建てられるようになったのです。都市計画の名のもとに公共財産を民間との間で入札なしに換金する初の試みです」

④渋谷ホームズの再開発棟は 34 階建て。敷地面積は約 4630 m²、延べ床面積約 73900 m²と 5 年前の建替え計画の 1.6 倍、パークコート（敷地面積約 4500 m²、延べ床面積約 61500 m²）をはるかに凌駕する。「7 階までは店舗などが入り、7～14 階は住宅低層部（平均 584 万円/坪）、15～22 階は住宅中層部（平均 607 万円/坪）、23～30 階は住宅高層部（平均 632 万円/坪）となる計画です。

⑤ポイントは 31 階以上で、二桁億円以上の『プレミアム』と呼ばれる住居になる。

デベロッパーからすれば、超高層階が作れるかどうかで儲けが大きく変わってきます。権利変換価格に対して実勢相場はその 3 倍前後が想定されますが、巨大化した部分の儲けはデベロッパーが持っています」（前出・森口氏）

⑥この計画は近隣では知れ渡っており、地元住民の間では「マンションで企業が大量に儲けするために、神南小学校が空を売るらしい」と噂にもなっているという。

さらに「超高層マンションから小学校への落下物の危険性はないのか」「ビル風などの風害が心配」「マンションから盗撮されるのではないのか」といった不安の声も聴かれる。

ところが、「神南小 PTA 会長は渋谷ホームズ在住者であり、PTA の中にも渋谷ホームズに住んでいる人が少なくない」（近隣住民）からか、保護者から明確な反対の動きはない。

⑦パークコートを販売する三井不動産。渋谷ホームズの再開発計画を知りながら、黙って物件を売り続けてきたのではないか—という疑念を住人たちは抱いている。

住人のひとり「目の前に 100m 以上の物件は建たないと聞いていたのに…」

「150m の再開発棟計画について重要事項説明で伝えていなかったとすれば、宅地建物取引業法違反の可能性もあります」（前出・森口氏）

⑧しかしそれ以上に住民たちが怒っているのが、渋谷区に対してである。

住人たちは「渋谷区は『地主』としての責任を果たせ！」と口を揃える。パークコートは、三井不動産レジデンシャルが渋谷区の新庁舎と公会堂を建設して譲り渡す——という条件のもとで建てられた物件だったのである。

4. ■渋谷区タワマン戦争 住民「区民全体に影響する問題」週刊現代 2023 年 11 月 27 日

<https://gendai.media/articles/-/119691>

概要

①11 月 7 日渋谷区役所には「渋谷ホームズ再開発計画」に異を唱える人々が集まった住人と区の担当者の「意見交換」が始まった。

「渋谷ホームズの建設について、わたしたちは十分な説明を受けていません。区の担当者はノートパソコンを確認しながら、「パークコートの管理組合に対し、渋谷ホームズの側から説明をしたと聞いています」と返答する。議論は紛糾した

②「まず 2021 年 9 月に YouTube の動画配信で説明会をしたことになっているようですが、周知も不十分で、動画サイトを見られない人のことをまったく考えてない不親切なものでした。

しかも動画は 9 日間で消えてしまって、後から見ることもできません。

2023 年の 1 月にも説明会があったとされていますが、チラシ 1 枚がポスティングされただけで、ほとんどの住民は説明会の存在を知らなかった。その頃は渋谷ホームズの計画なんて知らない人が多かったし、十分に説明がなされたとはとても言えないと思います」（前出・A さん）

③現在は神南小学校の脇を通り、渋谷公会堂にも面する L 字型の区道が「廃道」となることを不安視する住民も少なくない。

「渋谷区は区道を『廃道』にするとせず、『公開空地』という通行可能な広場になるとだけ区民に説明しています。確かに人は通れるものの、実際のところ車は通れなくなる。その結果、身体の不自由な方や高齢者が車で区役所の玄関口につけることが出来なくなるという問題があるんです。というのも区役所は西側の道にも面してはいますが、こちらは狭くスクールゾーンなので時間帯によって車両の通行が制限されてしまう。区道廃止は、区民の生活に大きな影響を与えることになるでしょう」（前出・森口氏）

④区の担当者は「様々なご意見を頂戴し、しっかり受け止め上長にも伝える。

だが対応できるかどうかについてこの場で回答することはできない」と繰り返し、議論は平行線のまま終わった。

3 日後の 11 月 10 日、渋谷区は「都市計画審議会」を開催。参加した区議からは「都市計画の手続きなので仕方ないのかもしれないが、ちょっと急ぎすぎ」（区として）事業者に対し（パークコートの住民に対する）説明会を開くよう求めるべき」といった発言もあった。

⑤さらに学識経験者の意見として「これだけ多くの方々の賛成はもちろんありますけど、懸念されている方々もたくさんおられる」「慎重を期して進めていただきたい」という意見が出された。

しかし担当課長は「皆様委員の任期は 11 月末。次回の 12 月 15 日には諮問（決定）させていた

きます」と強硬姿勢を崩さない。

⑥渋谷ホームズ再開発の事業者である「公園通り西地区市街地再開発準備組合」の事務局にも取材を試みたが、「市街地再開発事業の実現に向けて、各種法令や条例、当地区に係る上位計画に基づき、行政様と協議しながら検討を進めており、ご質問の詳細回答については差し控えさせていただきます」と返ってくるのみ。

⑦さらに渋谷区に改めて質問状を送ったところ、

〈本事業は、本庁舎に隣接する渋谷ホームズが、建物の老朽化に伴い、都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業として実施する事業です。渋谷ホームズでは、市街地再開発事業による建て替えが望ましいと判断し、公園通り西地区市街地再開発準備組合より区に対して、学校用地と民間敷地の一体的なまちづくりを行い、市街地環境の改善と防災性の向上を実現する旨の提案があり、本区としてはその提案を受けた事業となります。本区としては、渋谷区学校施設?寿命化計画の考え方にに基づき、学校施設の整備を効率的・効果的に進め、より一層の区民負担の低減を図りながら学校建て替え等の事業を進めることとしており、都市計画の様々な制度等を活用し老朽化した神南小学校の建て替えを進めることとしました。〉

⑧近隣住民から「適切な説明がなされていない」という声があがっていることについては、

〈渋谷区では、今回の都市計画変更に際し、以下のとおり意見交換会を実施しております〉とあり、令和4年6月22日、8月2日、令和5年5月18日、8月23日に「説明」が行われたとしている。

また区道が「廃道」となるデメリットについては〈神南小学校西側区道の南側は最小でも幅員4.3m程度あり緊急車両の通行は可能と考えています。また、神南小学校西側区道沿道建物の開発事業は、機運が高まった時に地権者の意向等を踏まえ検討を行うものであり、その際に地域課題の改善を図るものと考えています。〉

⑨また高層化する渋谷ホームズからの落下物や風害についての懸念には、

〈風環境対策については、事業者からは風環境シミュレーションを実施した上で、防風植栽を施すなどの対策が取られることで、低中層市街地相当の風速となること、新築工事後に風環境の事後調査を現地にて実施したうえで、必要な対応策を検討すると聞いています。

落下物対策としては、建築計画上の対策として各バルコニーに二重手すりを設置するとともに、建物四隅のコーナー部のガラスについては、開口部を開閉できない仕様とするなどの対策を講じるとともに、管理運営上の対策としては、飛散等が生じる恐れのある物品をバルコニーに設置することを禁止するといったこと等を管理規約等で定めると聞いています〉

⑩森口氏

「意見交換会を実施したといいますが、都市計画変更の要である区道廃道について一度も説明がありません。パークコート住民は説明を求めています、応じてもらえていないのが現状です。

3. ■なぜ「タワマン記事」は注目を集めるのか？ マネーポスト 2023年12月2日

https://www.moneypost.jp/1089476#google_vignette

概要

①タワマンネタで最近話題になったのは、東京・渋谷の地上 39 階・143 メートルのタワマン近くに 150 メートル級の“モンスターマンション”の建設計画が持ち上がっている件ですね。現代ビジネスでは、自慢の眺望が失われることや、それらに伴い資産価値が 1 億円以上下がる、といったタワマン住民の嘆きの声が紹介されていました。

②これに対するネットの声を見ると、多くは嘲笑するようなものでした。

「自分のところだけが高いビルでいられると思うなよ。周りにも建つことを想定しとけよ」「お前らだって建てる時、周囲の日照権を侵害しただろ」的な意見が代表格でしょう。

いずれにしても、「我が世の春」を謳歌し、肩で風を切る（イメージがある）タワマン住民が思い通りの人生を送れない状況がメシウマ状態（他人の不幸でメシがうまい）になっているのです。

私も以前、「タワマン 40 階の部屋にもゴキブリはやってくる」という記事を書いたら「ざまあみろ」的感想が多数書き込まれました。

③榊氏の『限界のタワーマンション』ではこれでもか、とばかりにタワマンのネガティブな点が描かれています。

- ・武蔵小杉の場合、部屋を出てから駅に着くまで 30 分かかる
- ・15 年おきの修繕費が膨大な金額になる。その 15 年後にはさらに費用が上がる
- ・救急車を呼んでも到着に時間がかかる
- ・高層階では、三半規管が弱い人は健康被害を招く可能性あり
- ・壁が薄い
- ・2037 年には多くのタワマンが廃墟になる恐れ

④同書では、タワマン的高層マンションはイギリスでは低所得者向けの集合住宅である、と指摘。

〈私がかつて新築マンションの分譲広告を制作していた時、ある財閥系大手デベロッパーが社内向けに制作した販売企画資料の中に「湾岸のタワーマンション購入者は基本的に見栄っ張り」と、明確に書かれていたのを覚えている。売主からして、湾岸エリアで販売するタワーマンションのターゲット層が見栄っ張りであると理解した上で、彼らの購入マインドを刺激する広告デザインや販売センターでの演出を行っているのだ。〉

⑤1970 年代に輝いた多摩ニュータウンのような大規模団地が、その後、下火になっていったように、タワマンも 2040 年代頃にはそういった状況になったら、タワマン嫌いのネットの人々はその時大喜びするんだろうと今から予想しておきます

（中川淳一郎 ネットニュース編集者、ライター。）

2. ■複合開発マンション”に将来的な価値はあるのか？ 牧野 知弘 2023 年 12 月 6 日

<https://bunshun.jp/articles/-/67315>

概要

①最近は都市部の主要な鉄道の駅前などで市街地再開発事業などの手法を使った複合開発が活発に行われている。再開発にあたって建設される建物の用途は 1 つの用途ではなく、オフィスとマンション、あるいは商業施設やホテル、公共施設なども併設された複合型の用途のものが多くなっている。

②よくあるタイプが、低層部に商業施設や公共施設、中層部にオフィス、そして高層部にマンションやホテルなどを設けるものだ。市街地再開発事業では、既存の土地オーナーが駅前商店街などの店舗オーナーが多いので、彼らの権利分（土地建物の不動産価値）に相当する床を低層部などにあらかじめ確保して、そのまま商売を続けられる、あるいは貸店舗として運用できるようにしている。そして容積割り増し部分（保留床部分）をデベロッパーやゼネコンなどが買い受けて、中層部や高層部にオフィスやマンションなどを構えるものだ。

③オフィスにするかマンションにするか、はたまた両方の用途を実現するかは建物の規模、保留床を引き受けるデベロッパーやゼネコンの方針による。

そのまま保有して賃貸オフィスや賃貸マンションにするケースもあるし、マンションとしてすべてを分譲してしまう場合もあるが、どちらにしても保留床を買う彼らの判断によるところが大きいのだ。通常は賃貸マンションでは運用と管理に手間暇がかかるので、保留床を買う彼らの多くは分譲マンションとして売却することが多い。

④市街地再開発事業は土地の高度利用を目的としているため、その多くは超高層の建物が建設される。これをマンションとすれば、タワマンとして周辺相場よりも高く売れることも分譲マンションとする動機になっているのだ。最近ではこうした市街地再開発事業の結果、JR の駅前、私鉄のターミナル駅前などにタワマンが林立し、高額で分譲されるようになっている。

⑤ではこのマンションに、果たしてどのくらいの不動産価値が見込まれるかを考えてみたい。まず立地は申し分ないといえるものが多い。多くの市街地再開発事業は駅前商店街などの再整理に目的があるため、最寄り駅までは近く、交通利便性の良いものが大半だ。高層建物になるので見晴らしもよく、資産性は高いと考えられる。当然こうした要素が高く評価されているからこそよく売れている。

⑥ただ複合建物としての資産価値をみる場合には注意しなければならない点がいくつかある。

1 つには、建物内での人の動線問題だ。建物の中には商業店舗で買い物をする人の動線、店に商品などを運び込む搬出入業者の動線、日々の生活を営むマンション住民の動線など複雑になりがちだ。オフィスや公共施設なども同居すると、出入りする人の階層もオフィスワーカー、住民、店舗オーナー、関連業者など様々になり、そのことに伴い動線はさらに複雑化する。様々な人たちが出入りするということは、警備の時間帯や内容も複雑になり負荷もかかってくる。

⑦2 つには、複数の用途が同居することで共用部などが傷む、汚れるなどの問題が発生する。

低層部の店舗で生鮮食料品などを扱っていると、搬出入時に廊下が汚れたり、台車が壁や扉にぶつかることで傷がでたりしやすくなる。また飲食店から出る調理などに伴う臭いの問題、クリニックなどで扱う消毒薬の臭い、ペットショップなどから漂ってくるペット独特の獣臭など、通常のマンションではありえない事態が生じることになる。

⑧3 つには、これらの用途がひとつの建物の低層部から高層部にかけて同居することからエレベーターが多数になる。エレベーターバンクが増えることで、1 フロアの形がいびつになり、床を利用するにあたっての有効

率（床に対して使える部分の面積割合）が悪くなる。また各用途に必要な設備が混在するため、メンテナンスや更新が複雑になり、建物全体の管理コストが余計にかかってくる。

⑨4 つには、低層部の店舗が景気の悪化や店舗オーナーの高齢化などによって閉店するところが増えると、建物としての見栄えや建物内環境の悪化につながる。

テナントがなかなか入らないような事態になれば、最悪の場合、風俗系の店が入居する、深夜遅くまで営業するなどのケースも考えられる。不逞の輩が出入りするようになれば、環境悪化を嫌気して、住民が入れ替わり、住民の質が変わってしまう恐れも考えられる。

⑩5 つには、建物の修繕計画でマンション所有者と商業店舗オーナーの意見があわずに適切な修繕を施せないケースがあることだ。建物を中長期にわたって健全な状態に保つためには、事前計画に基づき着実に実施する必要があるが、互いの利益に齟齬があると、総論賛成各論反対のような事態になりやすいのである。マンション住民の中ですら、大規模修繕では意見が衝突しやすい傾向があるのに、もともと違う目的を持った店舗オーナーや元からの地権者の利害が衝突すると建物全体の価値を維持することが難しくなるのである。

⑪したがって複合開発で分譲されたマンションの価値はこれらの懸念事項をどれだけクリアにしているかにかかっているといってよい。ひとことでいえば、マンション管理だけでなく、商業施設やオフィスなどを含めた建物全体のマネジメント力が問われることになるのだ。

⑫複合型のマンションは、実は以前からたくさん存在している。

市街地内や大型の団地などで 1 階、2 階に店舗がありその上が住居になっているものがそれだ。不動産業界ではこうした形態のマンションを「下駄履きマンション」と称してきた。

建物の低層部に下駄のように商業店舗が張り付いているさまを称してのものだ。

実はこれまで下駄履きマンションは中古マーケットではあまり高く評価されてきていない。理由はやはり低層部の店舗が廃れる、建物の管理や修繕を巡って意見が対立するなど、建物全体の資産性が保たれないからだ。そうした意味では、複合開発の分譲マンション購入を検討する際には、マンションの資産価値を中長期にわたって維持、向上させるのに貢献する商業施設やオフィスであるかの見極めが重要となる。

1. ■カレッタ汐留ゴーストタウン化なぜ起きたのか？ 牧野 知弘 2023 年 11 月 7 日

https://bunshun.jp/articles/-/66725?utm_source=news.yahoo.co.jp&utm_medium=referral&utm_campaign=relatedLink#goog_rewarded

概要

①東京港区東新橋にある商業施設「カレッタ汐留」の“ゴーストタウン化”が話題だ。

この施設は約 31ha に及ぶ旧国鉄貨物駅跡地を再開発した複合都市「汐留シオサイト」にある、アカウミガメの学名「caretta」を冠した商業施設である。

②2002 年のオープン時は、近未来の複合都市にあるお洒落なレストラン、物販エリアとして脚光を浴び、毎日大勢の客が列をなしたものだ。

ところが、最近この施設にあったテナントが続々退店しているという。

③様子をうかがいに、10月の平日　夕方から夜の時間帯に訪ねてみることにした。

店舗が多くあるのは地下の1階および2階なのだが、おおよそ半数近くの区画でシャッターが閉じたままの、地方でよく見るシャッター通り商店街になっている。

木曜日の夜なので、仕事帰りのビジネスパーソンなどでにぎわうはずの居酒屋やバー、レストランなど、どのお店も人影はまばらだ。

8月27日に新規オープンしたばかりのシェア型フードホール「汐留横丁」も閑古鳥状態である。かつて鳴り物入りだったこの街にいったい何が起きているのだろう。

④A街区の端にあるカレッタは「人を集める」という意味であり好立地とは言えないのだ。

銀座からのアクセスは悲慘といってよいほどだ。つまり八方塞がりの場所にできた立地難の商業施設なのである。

唯一の近接交通網ともいえる都営大江戸線「汐留」駅は地下深く、しかもカレッタにでるまでにこれも地下鉄駅構内の地下道を歩かなければならない構造になっている。外からの集客が難しいのであれば、この街で働くビジネスパーソンを相手にするしかない。ランチするのに街区をまたいで歩き続けなければならないカレッタに毎日食事のために通う気は到底起こらないだろう。それどころか彼らの多くが新橋駅などから家路につく際に、わざわざカレッタにワープする理由が見いだせないし、安くて居心地の良い居酒屋なら新橋駅周辺に星の数ほどあるというものだ。

④オープン時の新鮮味が薄れるのと同時に客足は遠のき、特にコロナ禍でこのエリアにある本社の多くがリモートワークに移行。顧客を失った店舗の閉店、撤退が相次いだのだ。

⑤建築家やデザイナーはお洒落できれいな街づくりに精力を注ぐが、この街にやってくる人の導線を考える人は少ない。本来はデベロッパーの仕事なのだろうが、シオサイトのように、街区整備をしたうえで、街区ごとに個別に入札を行ったために、街区全体をコーディネートする役割を果たすことができなかったように筆者には見えた。

高齢化 老朽化

6. ■マンション老朽化問題、他人ごとではありません！：篠原まなみ 2023 年 12 月

<https://financial-field.com/living/entry-257616>

概要

①毎年新しいマンションが着工されており、2021 年だけでも 10.3 万戸のマンションが新たに着工されました。首都圏の 2021 年のマンションの販売戸数は 3 万 3636 戸。

高度成長の時に建てられた築 40 年以上のマンションは、2022 年末で約 125.7 万戸。

10 年後には約 2.1 倍、20 年後には約 3.5 倍に増加する見込みです。

②老朽化マンションが建てられた当時は、将来を見据えた修繕の計画や管理という考えが広がっておらず、管理組合自体がないマンションが数多くありました。

そのため、適切な維持管理が行われないまま時がたち、外壁の劣化や鉄筋の露出等の建物の老朽化による不具合が起きています。老朽化すればするほど修繕費は増えていくのに対して、高齢化した住民は、年金生活者が多く、費用を捻出できないというジレンマが発生しています。

さらに、1981 年以前に建てられた旧耐震性基準のマンションは、コンクリート性能から鉄筋の量、施工法が異なっているため、大きな地震に対する耐力が低いというリスクもあります。

③政府は、決議要件を緩和するなど今よりも容易に建て替え等を行えるよう、2024 年の通常国会に提出することを目指して区分所有法改正案について議論を重ねています。

5. ■表参道家賃 6.2 万円都営タワマン」ほとんど高齢者で生活苦しい 2023 年 12 月 25 日

https://www.moneypost.jp/1096568#google_vignette

概要

①表参道駅から徒歩 5 分に位置する、20 階建ての高層都営住宅「都営北青山三丁目アパート」に応募が殺到している。

同アパートは総戸数 302 戸で保育園や児童館も併設しており、外観は豪華タワーマンションのよう。賃料は所得等によって変動するものの、2LDK が月 6 万 2000 円というケースもあるという。

②2019 年 12 月に竣工した物件だが、今年 4 月から東京都が子育て世代などに向けた都営住宅の入居優遇制度を拡充し、その際に応募が殺到して改めて注目を集めていた。

都の担当者は、都営北青山三丁目アパートの人気ぶりについて、こう語る。

「北青山三丁目アパートの定期募集は年に 4 回行なわれていますが、最も高かった倍率は単身向けでは 2022 年 2 月の 775 倍、家族向けでは 2021 年 5 月の 579 倍でした。

それ以降、倍率は少し下がってはいますが、単身向けも家族向けも100倍近い応募倍率になっています」
(都営住宅経営部)

③同アパートの自治会長・片山秀幸氏に詳しく話を聞いた。

「都営北青山三丁目アパートは、戦後に建てられた青山北町アパートという都営住宅が老朽化の問題から建て替えられた物件です。青山北町アパートで生まれ育った方が100世帯弱、都営北青山三丁目アパートに入居しました。そのため、ここに住んでいるのはほとんど60歳以上の高齢者なのです。全体の70%ぐらいを高齢者が占めていて、若い方は少ない。ご家族連れの方もいらっしゃるんですが、夫婦でかつお子さんがいる家庭は、数えるほどですね。10%いるかいらないかという印象です」

④同アパートの居条件は、家族向け賃貸の場合、申込日時点で東京都内に居住していること、住宅に困っていること、所得が定められた基準内であることなどが挙げられている。都のホームページによると、例えば4人家族の場合、世帯の合計所得が0～303万円（年間）というのが所得基準（概算）になるという

⑤「この都営住宅で暮らす人にとって、青山には買い物をするところがないんです。特に、この辺には大手のスーパーがない。今は八百屋さんが毎週火曜日と土曜日に、この都営住宅の敷地内に、野菜を販売しにきています。東京都に許可をもらって出店されているんですけど、これがないとかなり不便ですね。地域全体で買い物するところが少ないから、この都営住宅に住んでいない方も評判を聞きつけてここに買いにくるくらいですよ。

⑥生活が苦しいうえに、高齢者の一人暮らし特有の不安や悩みを抱えている住人も多いです。ここ5年間で私が知っているかぎり、孤独死が4件ほどありました。また、生活に困窮して1か月4万円ほどで生活しているところが2世帯ぐらいあると聞いています。そのうちの1世帯は毎週2人のお子さんが、何日かおきに、食料品だけ差し入れに来るらしいです。

⑦ただ、生活が苦しいからといって、ここから引っ越していく方はいません。

私は約40年前からここに住んでいますが、子供のころから60～70年間、ここで暮らしてきた方がほとんどです。長く住まれている分、どんなに物価が高くても、工夫しながらここで暮らしていこうと考えている方が多いようです。テレビなどでは、タワーマンションの都営住宅だって面白がって取り上げていましたが、いい迷惑ですよ。

みなさんが思っている以上に、ここの住人の生活はシビアです。“老人ホーム”って言ったほうがいいくらいだと思います」(了)

4. ■社説：マンションの再生「二つの老い」急がれる支援 京都新聞 2023年12月4日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/de60c838ecc3b74d1b514c6052006de6453e02b3>

概要

①分譲マンションの多くが、建物の老朽化と所有者の高齢化という「二つの老い」に直面している。全国に

築 40 年を超えるマンションは 2021 年末時点で約 116 万戸ある。

41 年には、3 倍超の約 425 万戸になるとみられている。完成と同時に購入した所有者は、すでに 70 歳前後の世代が中心になっている。

②「古い」の進行に伴い、管理不全に陥るマンションが増えることが懸念されている。

建物は大規模修繕や建て替えが必要になる一方、居住者の死亡などで所有者不明の部屋が増加し、修繕などの賛否を問えないケースが出ているためだ。

③老朽化したマンションの再生を促そうと、国が区分所有法の見直しを始めた。改正にあたっては、所有者の主体的な意思決定を、後押しできる仕組みにすることが欠かせない。

④法制審議会の専門部会が先ごろ、マンション建て替えの決議要件を緩和する案を示した。現行法では所有者の 5 分の 4 以上の賛成が必要だが、耐震性に問題がある場合などは 4 分の 3 で可能にするとした。6 月に法制審が示した中間試案には、条件を問わず要件を 4 分の 3 にする案もあった。これには、緊急性の低い建て替えも対象になるため、少数反対者の権利を制約するといった懸念が出された。

⑤マンションの維持管理を巡っては、20 年のマンション管理適正化推進法改正で、自治体が管理不全のマンションに助言や指導ができるようになった。

京都府や滋賀県でも、京都市や大津市などが「管理計画認定制度」を設け、管理水準が高い分譲マンションを認定する取り組みを進めている。

⑥滋賀初となるマンションを認定した大津市は、同マンション管理組合の協力を得て、管理規約や長期修繕計画を市のホームページで公開している。

多くのマンションに、将来を見通した管理計画づくりの参考にしてもらうためだ。まちづくりの観点からも、自治体にはより踏み込んだ対策を検討してほしい。

3. ■事故物件の隣で暮らす恐怖を小学生が告白 2023 年 4 月 15 日

<https://sirabee.com/2023/04/15/20163056590/>

概要

①2019 年のこと、あるアパートで暮らす住民たちが「ひどい臭いがする」「虫が出る」と苦情を言うようになった。それでも管理側は対処を怠っていたが、2022 年夏には警察官たちが悪臭がする部屋に突入。室内で白骨化した遺体を発見し、「女性（58）が孤独死していた」「事件性はないようだ」と発表した。

②それからしばらくが経過する今も、悪臭などに苦しんでいた建物の住民は立ち直れないまま、何度も管理側に不満を訴えたが無視されていたと話す。

ひとり「何ヶ月もウジ虫に悩まされ、まるでホラー映画のようでした」「管理側に相談したのに、ウジ虫の駆除はできないと断られました」と明かしている。

また「ドアの隙間にタオルやシートを詰めて、悪臭が入らないよう工夫していました」「悪臭のせいで、眠ることも食事をすることもできない状態でした」と当時を振り返る住民もいた。

③隣の部屋で暮らしていた男の子（12）は「すぐそばで人が死んだ」「遺体が転がっていた」という事実を

知って衝撃を受け、今も母親と一緒に寝ているという「家に帰るのも嫌なんです、だって“あのこと”を思い出したら」ふとしたことで怖い出来事を思い出して気持ちが沈むようになり、学校の勉強にも影響が出たと明かした。

④問題が起こったアパートを管理する住宅協会の代表者は、「このようなことが起こってしまい、ひどいショックを受けています」「住民を第一に考え、二度と起こらないよう徹底していきます」と述べ、住民には謝罪を済ませていること、再び良い関係を築けるよう努力していることなども明かした。

⑤「嫌なら引っ越せばいい」という声もあるが、家族を連れて生活の拠点を移すことは簡単ではない。このような困った事態を防ぐためにも管理側は住民の苦情に真摯に対処する、また住民同士も互いに注意し合うなどして再発を防ぐしかなさそうだ。（文／Sirabee）

2. ■孤独死の報道に恐怖し団地内をうろつく 60 代女性 2023 年 12 月 14 日

https://sirabee.com/2023/12/14/20163208817/#google_vignette

概要

①シンガポールで暮らす高齢の女性が、1 年ほど前からある団地の 1 階にある壁がないオープンスペースに行っては、長い時間を過ごすようになった。時にはそのベンチに横たわり、そのまま朝まで寝て過ごすこともある。その様子を見て心配した人々からは、「ひょっとしてホームレスなのではないか」「困っているのではないか」といった声が上がり始めた。

②この女性に関する情報を得た一部メディアが、12 月 2 日に会いに行き話を聞いたところ、女性は「チェンと申します」「私はホームレスではありません」と話し始めた。

チェンさんは、現在 60 代。友人数名とアパートを借りて暮らしているというが、友人らは滅多にアパートに戻ってこない。チェンさんも以前は会社のカフェテリアで働いていたが、1 年以上前に転倒して怪我をした。そのため辞めざるを得なくなったものの、復帰を目標にして回復に努めているのだという。

③アパートにいてもひとりぼっちというチェンさんは、最近増えている孤独死のニュースを知り、心底怖くなった。「私が死んでも誰にも気づいてもらえないかもしれない」と考え、部屋を出て外をうろつくようになったというのだ。

チェンさんは「日中は外を歩きまわって、夜はアパートで寝るようにしています。歩くと元気になれるし、怪我の回復にも役立ちますから」とも話す。きょうだいもいるが、全員結婚していることから迷惑はかけたくないと思っている。

そんなチェンさんを心配した当局からは、サポートの申し出もあったというが、ホームレスではないことを説明し理解してもらったそうだ。

（文／Sirabee 編集部・マローン 小原）

1. ■英 60代女性団地孤独死 50回超通報の果てに死後2年遺体発見 2022年2月28日

https://sirabee.com/2022/02/28/20162805055/?utm_source=post&utm_medium=content_link&utm_campaign=20163208817

概要

①イギリスの公営団地で暮らしていたシーラさん（61）という名の女性が、何年も前にいきなり姿を見せなくなった。そしてしばらくすると、シーラさんの家のドアの下から虫が這い出すように。近所にまで腐敗臭が漂ったため、たまりかねた隣人たちが、建物を管理する住宅協会に連絡したという。

②協会も気にはしていたが、新型コロナウイルスの感染拡大のせいでロックダウンが始まったため、内部の確認を断念。

不満を訴える住人たちには、「排水設備から臭いが漏れている」と説明したそう。隣人たちは臭いや虫にずいぶん悩み、何度も住宅協会に連絡。50回以上も電話をかけたところ、ようやく数名の警官がシーラさんのアパートに立ち入り、遺体を発見・回収した。

③はっきりした時期は不明だが、シーラさんは2年以上前に亡くなった可能性が極めて高い。

その間の家賃などは当然ながら滞納していたというが、生活保護給付金が住宅協会にまわされていたようだ。

隣人たちはメディアの取材に応じ、「帰宅するたび、私の部屋でも50匹ほどのハエが死んでいました」「ひどい臭いだったので、ドアの下にもタオルを敷き詰めたほどです」とコメントしている。過去には警察にも相談したというが、その時には「コロナ禍なので（感染予防の目的で）外国に引っ越したのかも…」と言われたことを明かした。（文／Sirabee 編集部・マローン 小原）

法律・裁判等

11. ■ 逗子斜面崩落事故マンション住民側控訴 4社へ賠償請求訴訟 2023年12月27日

<https://www.kanaloco.jp/news/social/article-1045420.html>

概要

①逗子市池子で2020年2月、マンション敷地斜面が崩落し、歩いていた県立高校3年の女子生徒＝当時（18）＝が死亡した事故を巡り、マンション住民側が管理会社「大京アステージ」など4社に損害賠償を求めた訴訟で、住民側が横浜地裁判決を不服として控訴した、控訴は27日付。

②住民側は21年4月、4社に対し、斜面の適切な維持管理を行わなかったなどとして、約9600万円の損害賠償を求めて提訴した。

③同地裁は今年12月15日、斜面崩落を防止するための管理組合への助言などを怠ったとして「大京アステージ」に斜面復旧費など約4200万円の支払いを命じる判決を言い渡した一方で、売り主、販売代理店、設計会社の責任は認められないとして、3社への請求は棄却した。

④遺族は管理会社側とマンションを区分所有する住民側に損害賠償を求めて提訴し、住民側が1億円の賠償金を遺族側に支払う内容で和解が成立。

同地裁は今年12月15日、管理会社側が事故前日に斜面上部の亀裂を把握し、危険性を認識できたのに対策を怠ったなどとして、和解金分を除いた約107万円の支払いを命じる判決を言い渡した。

10. ■ マンション管理会社に責任 斜面崩落死亡事故 朝日 2023年12月15日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRDH6SNBRDGOXIE054.html?pn=4&unlock=1#continuehere>

概要

①神奈川県逗子市で2020年、マンション敷地の斜面が崩れ、市道を歩いていた女子高校生（当時18）が死亡した事故で、遺族が当時のマンション管理会社側に損害賠償を求めた訴訟の判決が15日、横浜地裁で斜面の上部で亀裂を把握していたのに措置を取らなかったとして、管理会社側の賠償責任を認めた。

②遺族はマンションの所有者側も訴えていたが、判決は、6月に両者が和解したことを踏まえ、事故に伴う損害額から和解金約1億円を差し引き、管理会社側に約110万円の賠償を命じた。

③この日は、マンションの所有者側が管理会社や売り主側に損害賠償を求めた訴訟の判決もあり、小西裁判長は斜面の崩落防止を所有者側へ助言する義務を怠ったなどとして、管理会社に約4200万

円の賠償も命じた。

④管理会社「大京アステージ」は「大変痛ましい事故が起きたことについて、改めて、ご遺族、関係者の皆様に心よりお悔やみ申し上げます。判決内容を精査し、今後の対応について社内で協議してまいります」とするコメントを出した。

④管理会社の当時の担当者は事故前日、管理人から亀裂があると報告を受けたが、市道を管理する市に連絡して通行禁止を求めたり、コーンを置いて通行人に注意を呼びかけたりしなかった。

翌日に事故が発生。

事故後、国土交通省の専門家は、斜面の植生が貧弱だったため、風化防止作用が不十分で崩落したとする調査結果を出した。

⑤小西裁判長は、斜面のすぐ下には市道があり、土砂災害警戒区域に指定されていたことを踏まえると、亀裂は崩落の前兆であり、崩落する具体的な危険性を認識できたと指摘。

担当者は、事故を避ける義務を怠った過失があると認め、管理会社も、使用者としての責任を負うと判断した。

⑥また、管理会社は、斜面の植生の定期的な維持管理が必要だとする書面を持っていたのに確認せず、樹木の伐採や除草作業をしていたと指摘。斜面の安定保護を損なう行為を避ける義務や、斜面の崩落防止を所有者側へ助言する義務を怠ったと認めた。

一方、売り主側には説明義務違反などは認められないとし、所有者側の請求をいずれも退けた。

⑦管理会社の担当者は業務上過失致死容疑で書類送検されたが、今月 13 日に不起訴処分（嫌疑不十分）とされた。

父親は「到底納得できない。誰があの子の命を救えたんだろう、と今も考えている。『ここまで頑張ったよ』と娘に伝えられるように最後まで闘う」と述べ、検察審査会に審査を申し立てる考えを示した。

9. ■ マンション管理会社賠償命令 敷地崩落死亡回避できた一地裁 時事 2023 年 12 月 15 日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2023121500813&g=soc>

概要

①小西裁判長は、事故前日に斜面上部に約 4 メートルの亀裂があると把握した男性社員が、市道を管理する逗子市に連絡して通行規制を働き掛けるなどの対応は可能だったと指摘。「崩落の危険性が否定できないと認識できた」と述べ、事故の予見可能性がなかったとは言えないと判断した

8. ■ 面倒見良かった娘は霊安室に、逗子崩落訴訟の判決 15 日に 読売 2023 年 12 月 12 日

<https://www.yomiuri.co.jp/national/20231212-OYT1T50136/?from=smtnews>

概要

①神奈川県逗子市で2020年2月、市道脇のマンション敷地の斜面が崩れ、女子高校生（当時18歳）が土砂に巻き込まれて死亡した事故で、遺族がマンション管理会社に損害賠償を求めた訴訟の判決が、15日に横浜地裁で言い渡される。

②斜面の亀裂に気づいたマンションの管理人から報告を受けていた管理会社は、崩落の危険を予測できたのに対策を怠ったなどとして、遺族は21年2月、約1億2000万円の損害賠償を求めて提訴した。管理会社はこれまでの裁判で、「斜面は管理業務の対象外だ」などと主張している。

③現場を調査した国土交通省国土技術政策総合研究所によると、斜面の崩落は降雨ではなく、乾湿や低温、季節風などによる「風化が主因」と判断された。

事故を巡っては、遺族はマンションの区分所有者や管理組合も訴えていたが、今年6月、1億円の支払いで和解が成立した。危険性を把握できなかった過失責任があるとして、県を訴えた訴訟は係争中だ。県警は6月、事故当時にこのマンションを担当していた管理会社の男性社員を、業務上過失致死の疑いで書類送検した。

7. ■マンション管理社員不起訴へ 敷地崩落死亡、横浜地検支部 時事 2023年12月12日

<https://www.jiji.com/jc/article?k=2023121200938&g=soc>

概要

①書類送検された管理会社「大京アステージ」（東京）の30代男性社員について、横浜地検横須賀支部が近く不起訴処分とする方針を固めたことが12日、関係者への取材で分かった。

検察側が11日、遺族に対し、事故を予見できたと立証することは困難だとして、不起訴の方針を伝えた。遺族は検察審査会に審査を申し立てる意向という。

②県警は、事故前日に斜面上部の亀裂を把握していたのに崩落防止措置を怠った過失があるとして、このマンションを担当していた社員を今年6月に書類送検していた。

事故を巡っては、遺族が大京アステージとこの社員を相手に損害賠償を求める訴訟を起こしており、横浜地裁で15日に判決がある。

6. ■逗子斜面崩落元担当不起訴へ 遺族に検察が伝達 共同 2023年12月11日

<https://nordot.app/1106909342818058934>

概要

①神奈川県逗子市で2020年、マンション敷地の斜面が崩れ、直下の市道を歩いていた県立高3年の女子生徒＝当時（18）＝が土砂に巻き込まれて死亡した事故で、検察が11日、業務上過失致死の疑いで書類送検された管理会社元担当者の男性を不起訴とする方針を遺族側に伝えた。関係者への取材で分かった。

②検察は事故の予見可能性の立証は困難だと判断したとみられる。

5. ■生徒の遺族に1億円の賠償、住民側と和解 逗子市崩落事故 朝日 2023年7月1日

https://digital.asahi.com/articles/ASR715HW3R71UTIL014.html?iref=pc_rellink_01

概要

①神奈川県逗子市で2020年2月、市道に面したマンション敷地の斜面が崩れ、土砂の下敷きになって県立高校の女子生徒（当時18）が死亡した事故をめぐり、遺族がマンションを区分所有する住民や管理会社などに約1億2千万円の損害賠償を求めた訴訟で、住民側と遺族の和解が横浜地裁で成立した。6月28日付。

②住民側が総額1億円を賠償金として支払う。差額の支払いを求め、管理業務の委託を受けていた管理会社との訴訟は継続するという。

③県警が6月23日、管理会社の当時の担当社員を、業務上過失致死容疑で書類送検した。遺族側は23年2月、県に対しても、適切な調査や対策を取らなかったとして計150万円の損害賠償を求める訴えを起こしている。

4. ■相次ぐ擁壁の崩落、1億円支払いの例 国の規制すり抜けも 朝日 2023年10月1日

<https://digital.asahi.com/articles/ASR9Z5T7TR9YUTIL035.html?pn=6&unlock=1#continuehere>

概要

①横浜市のマンション敷地内に、安全性が確認できない擁壁が住民も知らぬまま残されていた。国は危険な擁壁を排除する法整備を進めるが、規制をすり抜けて残る擁壁（ようへき）は各地にあり、専門家は注意を呼びかける。

②横浜市のマンション敷地内の擁壁のようなケースを行政はどう見るか。

国土交通省の担当者は「仮にこの10年で擁壁の状態が急激に悪くなっている、誰も知らない状態では、事故を未然に防ぐための点検をしていなかったと思われる。災害防止という観点で問題だ」と話す。

別の担当者は「購入者の判断に影響を与える災害リスクなどがあるのなら、事業者は説明すべきだったのではないかと指摘。

③横浜市の担当者は「区域から（擁壁を）外すというのは手続きを進めるための一つの手法ではある。ただそれをやるのであれば、安全だという根拠も含め、事業者は売る時に説明するべきだったのでは」と話す。

④国交省によると、宅地にある擁壁の中には、構造的に不安定になったり老朽化で支える力が弱まった

りした場合に、地震などで倒壊する危険性が高くなり、宅地や周辺に被害を与える危険を有するものがある。国交省や各自治体は、擁壁の排水の状況や変形がないかなどの点検を呼びかける。

⑤東日本大震災などでは擁壁が崩落する被害が起き、熊本地震では県内の1万カ所以上が倒壊し、復旧作業を妨げた。

災害時に限らず、2021年には大阪市西成区の住宅地で擁壁が崩れ、高台の住宅が次々と倒壊した。17年には沖縄県で3人が死傷する崩壊事故が起きた。神奈川県逗子市では20年、マンション敷地内の擁壁の上側の土砂が突然崩れ、市道を歩いていた女子生徒が死亡した。両親らはマンション所有者と管理組合、管理会社を相手に約1億2千万円の損害賠償を求めて提訴。今年6月、住民と管理組合が総額1億円の賠償金を支払う内容で和解が成立した。

⑥釜井俊孝・京都大名誉教授（応用地質学）は「宅造法も建築基準法も、基本的に人が住む所で変なことはしないという性善説でできている。

だが、実際は法律の網の目をくぐり抜けるケースはよくある」と話す。

静岡県熱海市で21年に起きた土石流災害では、法律や条令のすき間をつく危険な盛り土が問題視され、国は宅造法を抜本的に改正。「盛土規制法」として、土地の用途に関わらず危険な盛り土を包括的に規制した。罰金も法人であれば最大3億円まで引き上げた。

釜井教授は「盛り土だけでなく擁壁も人の安全に関わるが、責任を所有者が負うとされ、業者によっては押しつけてしまえば責任がなくなると考える人もいる。

この状態は問題だ」と指摘。

買い手側に対しても「擁壁のあるような場所は眺望が良く、それをアピールされることもあるが、管理が行き届かない擁壁はリスクになりえることを購入時に理解する必要がある」と話す。（山本孝興）

⑦擁壁（ようへき）

高低差のある斜面地で、側面の土が崩れるのを防ぐために設置される構造物。

崩落などの事故が起きると、擁壁の所有者が損害の責任を負う。

古い擁壁の中には、建築基準法などが定める構造に適合していなかったり、強度を証明する記録が残っていないものがある。

強度を示す資料がなければ「強度なし」を前提に補修を設計するか、造り替えの対応が必要になる。

⑧注意が必要な擁壁（ようへき）の見分け方

【種類】

- ・石を積み重ねただけの「空石積み造り擁壁」
- ・ブロックなどで継ぎ足した「増し積み擁壁」

【排水の状態】

- ・水抜き穴が設置されているか
- ・排水溝などの施設があるか、または壊れていないか

【外形の状態】

- ・石にひび割れがないか
- ・擁壁がふくらんでいないか

3. ■中古マンション 共用部に「欠陥」でも損害賠償できないケース 2023 年 12 月 20 日

<https://www.rakumachi.jp/news/column/327728>

概要

①ある区分マンションで、分譲から数年後に外壁のタイルが剥離して落下するなどの問題が起きました。調査の結果、マンションの施工の問題によるものだということが判明します。

これを受けて管理組合は、契約不適合責任により分譲時の売主に契約不適合責任などに基づき補修工事を要求しました。しかし、売主が補修工事を拒否したため、管理組合は損害賠償を請求することになりました。

②通常は、管理者（管理組合の理事長など）が全区分所有者に代わって損害賠償請求を行います。また、相手が任意に支払わなければ訴訟を起こすことになります。

しかしこのマンションでは、現在までの間に、全体の 1 割ほどが転売により所有者が変わっていました。

実は、このような事案で、区分所有法などの規定により管理者は訴訟をすることができないとされた裁判例があるのです（東京地裁 2016 年 7 月 29 日判決）。

③まず、購入した建物などに（専有部分・共用部分に限らず）欠陥がある場合には、契約不適合責任などに基づき損害賠償請求権が発生します。

もっとも、この請求権はその後に建物などを譲渡しても当然には移転しません。

よって、損害賠償請求権は、これを別途譲渡する合意がない限り当初の所有者にとどまり続け、後に購入した所有者は原則として損害賠償請求権を有しないのです。

④次に、区分建物の共用部分について損害賠償請求権が発生した場合、法律上は全区分所有者が分割して請求権を持つとされます。

区分所有法の規定により管理者がまとめて請求できるとされており、また管理者は区分所有者のために訴訟を行うことができるとされています（26 条 4 項）。

⑤もっとも、前述の東京地裁判決では、この規定により管理者が訴訟を起こせるのは区分所有者全員が損害賠償請求権を持っている場合に限る、と判断されました。

この裁判例に従えば、区分マンションの一部が売却され所有者が変わっている場合には、新しい所有者は請求権を持っていないため管理者が訴訟を起こすことはできないことになります。

分譲から年数が経って欠陥が発覚した場合など、損害賠償請求を行うまでに時間がかかってしまったケースではこのような問題が生じやすくなるといえます。

⑥もちろん、一部の所有者が変わっていても請求が全く不可能になるわけではありません。

しかし、全額を請求するためには、（損害賠償請求権を持っている）当初の所有者に連絡をとり、今の所有者に債権譲渡してもらう必要があります。

簡単に譲渡してくれるかは不明ですし、また損害賠償請求の時効が迫っていれば交渉を行う時間的余裕もありません。

⑦そこで、管理者を通さず、現に損害賠償請求権を持っている区分所有者自らが請求することは当然可能です。しかし、この場合に各区分所有者が請求できるのは自分の持分に応じた金額だけです。合計

しても補修費用の全額は得られません。

そのため、もし当初からの所有者が半分しか残っていなければ、補修費用として回収できるのは合計しても半額だけです。補修工事を行うためには残り半額を自腹で負担しなければなりません。

⑧しかし、これでは区分所有者が損失を負う一方で、本来損害賠償義務を負うべき当初の売主が不当に得することになってしまいます。

そこでこのような問題に対処するため、現在、法務省の法制審議会にて区分所有法の改正が議論されています。

基本的には管理者が過去の区分所有者（損害賠償などの請求権を持っている区分所有者）の分まで代理して、損害賠償などを全額請求できるようにする方向で改正するよう議論が進められています。早ければ来年の通常国会で法案が提出される見込みですが、改正が実現し施行されるまでは、この問題は残り続けることになります。（弁護士・関口郷）

2. ■最近のマンションに関する動き（その2）) 弁護士 豊田 秀一 2023 年 12 月

https://www.mansion-consulting.co.jp/toyoda_mag33/

概要

①改訂は、令和3年施行のマンション管理適正化法の改正や令和3年の標準管理規約の改正内容を盛り込んだものとなります。管理組合と管理業者の双方における効率性、利便性の向上を図るという観点から、管理業務主任者が行う管理事務報告における書面の電磁的交付やITの活用、WEB会議システム等を利用した総会や理事会の開催における支援業務の内容が追加されました。

②まず、管理員・清掃員の計画的な休暇や、忌引き、病気、災害、事故等によるやむを得ない事由により勤務ができない場合の休暇等についての対応が明記した。

次に、管理業者に対するカスタマーハラスメントを未然に防止するため、各種規定が設けられました。具体的には、管理組合の指示者と管理業者の指示の受け手を明らかにすることが定められたことに加え、コメント第12条関係では、カスタマーハラスメントが例示される（次の下線を付した部分）など、管理組合及び管理会社の双方がマンションにおけるカスタマーハラスメントに厳に対応していく姿勢が盛り込まれました。

特に、コメント第12条関係部分は今後のマンション管理における重要な指針になるものと考えられますので、一部引用します

③「いわゆるカスタマーハラスメントは、『顧客等からのクレーム・言動のうち、当該クレーム・言動の要求の内容の妥当性に照らして、当該要求を実現するための手段・態様が社会通念上不相当なものであって、当該手段・態様により、労働者の就業環境が害されるもの』と定義されており（「カスタマーハラスメント対策企業マニュアル」（厚生労働省））、これは第1項第4号の「管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為」に該当します。

④組合員等が、

(1)管理業者の使用人等に対し、本契約に定めのない行為や法令、管理規約、使用細則又は総会決議等（以下「法令等」）に違反する行為を強要すること、
(2)侮辱や人格を否定する発言をすること、
(3)文書の掲示や投函、インターネットへの投稿等による誹謗中傷を行うこと、
(4)執拗なつきまといや長時間の拘束を行うこと、
(5)執拗な架電、文書等による連絡を行うこと、
(6)緊急でないにもかかわらず休日や深夜に呼び出しを行うこと、
などが含まれる。」

⑤具体的には、コメント第13条関係に説明がありますので、一部引用します。

「新型コロナウイルス感染症の流行により組合員等の共同生活に重大な影響を及ぼす事態が生じたことを踏まえ、今後、管理業者が、管理事務の実施に際し、マンション内で初めて、健康の維持に重大な影響を及ぼすとされる新たな感染症への罹患の事実を知った場合にも、協議の上で、相手方に通知しなければならない内容とすることが考えられる。この場合には、行政からの指示や情報を踏まえて対応することが望ましい。また、管理事務の実施に際し、組合員等にひとり歩き等の認知症の兆候がみられ、組合員等の共同生活や管理事務の適正な遂行に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合にも、協議の上で、相手方に通知しなければならない内容とすることが考えられる。」

⑥管理組合においてはどのような体制を構築するのかについて、事前に管理業者との調整が必要になると考えられます。（弁護士 豊田 秀一）

1. ■老朽マンション、24 年法改正の「建て替え要件緩和 弁護士解説 2023 年 11 月 30 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/56295>

概要

①24 年法改正に向けた老朽マンションの建て替えについて弁護士山村暢彦氏が解説改正素案では、火災や地震への安全性などが現在の基準に達していない場合には、決議要件を 80%から 75%へと引き下げる旨の内容です。

②あるご相談の事例では、修繕積立金で修繕するにもかかわらず、マンション管理組合があまり機能しておらず、恣意的な修繕が行われているというご相談を受けたこともあります。

③別の相談では、マンション管理組合の主要人物の部屋周りの廊下などはリフォームされているにもかかわらず、相談者の階は老朽化したままで汚く、また水漏れなどのトラブルにも対応してくれないといったこともありました。

水漏れトラブルについては、一般的に、専有部分であれば区分所有オーナーが修繕し、共用部であればマンション管理組合が修繕するため、「専有部分か共用部か」で揉めることも多いのです。通常はここに保険会社が絡んできて、さらに保険会社も保険金を払いたくないので、自社の保険金対象でないと主張するなど、錯綜したトラブルに発展したこともあります。場合によっては、建築士や弁護士が間に入って調整

しなければならないトラブルも生じています。

④このように、一部の修繕ですら、区分所有オーナーとマンション管理組合の激しい対立が生じますが、建て替えとなると余計に大きい事柄です。

⑤もうひとつ改正素案の方向性としては、令和 5 年民法の改正と同じ方向で、所在不明者への対応内容も検討されています。

（山村法律事務所 代表弁護士 山村暢彦）

団地再生

1. ■若い世代が支持する団地住まい、リノベーション物件の全貌 2023 年 12 月 9 日

https://jbpress.ismedia.jp/articles/-/78316?utm_source=smartnews&utm_medium=feed&utm_campaign=link&utm_content=title

概要

①UR の団地では、関連会社の日本総合住生活などが協力して、共用部のリノベーションを進めている。もともと敷地が広く、共用施設が多かったことから、それを現代のニーズに合わせて団地を丸ごとリノベーションしているのだ。

②たとえば、さいたま市桜区の田島団地では、「団地キッチン」田島を進めている。これは団地内に誰でも利用できるシェアキッチン、カフェ、ブルワリーなどを設け、誰もが「作る」「食べる」「知る」を楽しめるようになっている。さまざまな料理教室や地元野菜が並ぶマルシェなどのイベントも開催され、住む人だけではなく、周辺からも人々がやってきて、活気が生まれているという。

③東京都足立区大谷田の「大谷田一丁目団地」では、「読む団地」として団地内のシェアハウス「ジェイヴェルデ大谷田」で本に接することができるようになっている。シェアハウス内に約 1000 冊の蔵書が並ぶブックリビング、季節の行事やワークショップ、トークイベントなどが開催できるコミュニティラウンジなどを設置。そのほかベンチや芝生などで本を起点に住人同士の会話が生まれるような仕掛けが随所に設けられている。

④そのうえで、専用部の居室についてもリノベーションが進められている。ジェイヴェルデ大谷田でも、初めての賃貸住まいの人にぴったりのウォークインクローゼット付きのワンルーム、友人や兄弟など 2 人で入居できる広めのワンルームなど、多彩なプランが用意されている。家賃も 18m² のワンルームが 5 万 5000 円、35m² が 8 万 2000 円など、比較的リーズナブルな価格帯で、若い世代の申し込みも増えているそう。だ。「エモい」と評判になっているという。

⑤UR の団地にある賃貸住宅の住戸を団地の優れた部分を生かしながら無印良品ならではの視点からリノベーションするプロジェクトで、当初は関西からスタートしたが、好評につき首都圏から近畿圏、九州まで全国に拡大。

2022 年末段階で 61 団地に進出し、リノベーションの実績は 1200 戸以上に達している。

「部屋をいったんスケルトン状態にして、お仕着せの間取りを取り払ってから、無印良品らしい住まいにリノベーションすることをコンセプトにしています」

写真「リノベーション後は最新のマンションかと思ふばかり」

⑥プラン「MUJI×UR PLAN」と「MUJI×UR PLAN+S」のふたつのシリーズを用意

「MUJI×UR PLAN」は、広い一室空間の間取りで、自由にアレンジできる余白を残した自由度の高い住まいで、

「MUJI×UR PLAN+S」は、充実した押入収納と長押（なげし＝柱と柱をつなぐ横材）を使って自由にアレンジできる壁面など、収納を充実させることでスッキリした暮らしが可能なプランとなっている。

一般的な住戸よりもターゲットを絞ったリノベーションが行われているのだが、それでも入居者を募集すると、スムーズに入居者が決まり人気も高い。団地の場所や住居の広さなどによって異なるものの、入居者は40歳代以下の若い世代の希望者が多いという。シングルからファミリーまでさまざま、多様なライフスタイルの人たちから支持されているようだ。

⑦「UR 賃貸は仲介手数料や礼金、更新料がかからないので、定期的に最新のリノベーションマンションに移れるという安心感があります」と話す人もいる。

⑧良品計画は、現在年間100戸程度のリノベーションを手がけているが、専用部だけではなく、共用部も含めた団地まるごとリノベーションにも取り組んでいる。すでに2021年から千葉県千葉市の花見川団地で、団地内の商店街をリノベーションする取り組みを始めている。間もなく完成する予定で、同社では「団地の活性化に貢献するのではないか」と期待している。

⑨区そのほか、団地まるごとリノベーションは、首都圏や近畿圏の合計4団地で動き始めており、団地再生の機運が一段と高まるきっかけになるのではないだろうか。

その結果、専用部の居室リノベーションと相まって、団地人気は今後も広がっていきそうだ。

「MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト」の調査によると、「リノベーション後の古い団地に住んでみたい」かどうかという質問に「そう思う」と回答した人が32%で、「ややそう思う」が29%と、合計6割以上の人がリノベーション後の団地に関心を持っていることが分かった。（山下和之）

空き家問題

1. ■アパートや分譲マンションも…解決しない空き家問題の未来 牧野 2023 年 5 月 16 日

<https://bunshun.jp/articles/-/62763>

概要

①2014 年に私が拙著『空き家問題』（祥伝社新書）で警鐘を鳴らした空き家の件数は減少することなく現在も増え続け、2018 年には全国で 849 万戸の空き家が存在し、総住宅数に占める割合は 13.6%、つまり国内の住宅の 7～8 軒に 1 軒が空き家の状態になっている傾向は今後も変わりそうにない。

②空き家が増加する要因は、昭和から平成初期にかけて、地方から大都市圏への人口の流入によって、地方で空き家が急増したのが要因だった。

以降は、日本全体の人口が減少に向かい高齢化が進んだこと、大都市圏でも都心居住の動きが鮮明になったことから、大都市圏の郊外部でも空き家が増加し始めたことに起因している。

③だが、実は日本の空き家問題は、日本の住宅市場の構造的な問題を含むものと理解しておいたほうがよい。

構造的な問題とは、住宅市場において相変わらずたくさんの新築住宅が供給されていることである。年間 80 万戸の大台を維持している内訳は持ち家 24 万 8000 戸、貸家 34 万 7000 戸、分譲 25 万 9000 戸。分譲住宅の内の 11 万 4000 戸がマンションである。

④貸家とはその多くがいわゆるアパートである。

若年層の割合は縮小の一途をたどっている。にもかかわらず毎年数多くのアパートが供給されているのはなぜだろうか。

この背景には、高齢化した地主の相続対策がある。

土地を多く所有している大都市圏郊外の都市農家の多くは、高齢化と事業承継の問題を抱えている。放置しておいて相続が発生しようものなら多額の相続税が発生してしまう。ということでアパート建設によって節税をしてこの問題を回避しようということになる。相続の場合、土地は路線価評価、建物は固定資産税評価となり、課税対象評価額は、時価よりもかなり低く評価される。さらにアパート建設に伴う借入金、相続財産評価額から控除できるために相続税を節税する有効な手段となっているのである。

⑤この発想には実需という観点がものの見事に欠落している。

アパート会社は賃料保証を謳い、アパート建設のメリットを強調してきたが、保証期間の短さ（約 10 年程度）、中途での保証料引き下げのリスク、保証継続にあたってのリニューアル等の工事発注の確約など過酷な条件が、一部で社会問題となっている。

同じ地域、エリアにおいて複数のアパート会社の営業マンが複数の地主に対して同じような勧誘をする結果、短時間で多くの、同じような企画のアパートが建設される。結果としてエリア内での競合条件は厳しく

なる。新築アパートができると、既存のアパートの住民が根こそぎ引っ越されて、既存アパートには空室が大量に発生することが全国のいたるところで発生している。

⑥こうした結果起こるのが貸家における空き家問題だ。

849 万戸の空き家のうち、賃貸用の空き家は 433 万戸と、空き家戸数全体の実に半数を占めるに至っている。節税が目的化して、需給バランスに目を向けない貸家建設は、日本の住宅事情を歪んだ構造にしているのである。

⑨これから待ち受けるのが、老朽化したアパートとアパート内での空き住戸問題である。

新築アパートが供給されるいっぽうで、需要側である若年層の人口は今後、さらに急減する。需給バランスが崩れることは、賃料の大幅な下落を招くことになる。空室率の上昇は、アパートのスラム化を促進する。住環境の悪化を嫌う住民は他の新しいアパートに移り、懐に余裕のない住民だけがアパートに残る。当然賃料の引き上げには応じられないし、応じる気もない。住民層も若年から、もはや世の中の動きから取り残された高齢貧困層などに替わっていく。

⑩空き家問題の未来とは、メディアが説得力があるなどの理由で取り上げてきたボロボロになった一軒家やごみ屋敷状態の家の問題だけでなく、ひたすら造り続けている貸家＝アパートがスカスカになっていく空きアパート問題でもある。

⑪特に今後、新たな社会問題になってくるのが分譲マンションの空き住戸問題である。

2018 年で 6240 万戸で、日本の住宅の約 1 割がマンションということになる。

あらたに勃発したのが、建物の老朽化問題とマンション住民の高齢化問題だ。

多くの管理組合で、建物の老朽化が進むと十分な修繕を行うのに必要な金額を用意できなくなる。マンション住民の間に経済格差が広がり、多額の費用がかかる大規模修繕や、建替えに伴う追加の負担金に区分所有者の一部が耐えられなくなるのだ。

⑫さらに、問題をややこしくしているのが、区分所有者の相続問題だ。

相続人がマンションを引き継ぎたがらない事態が、現在多くの築古マンションで発生し始めている。これらの住戸は当然空き家化し、管理費や修繕維持積立金などが支払われないために、十分な管理ができなくなってしまう。管理が行き届かないマンションはさらに資産価値を落とすことになり、それを嫌気した住民が去っていく、このことがさらにマンション内空き住戸を増やす。

十分な管理費が集まらないということは、これまで使っていたマンション管理会社から三行半を突き付けられる。

住民が高齢化して意思決定能力に欠けるようになってくれば、管理会社のほうでも付き合いきれなくなるというわけだ。

管理会社に逃げられた管理組合を待つのは悲惨な末路だ。専門知識も持ち合わせず、有効な対策を打とうにも軍資金が枯渇し、老朽化していく建物を、ただ指をくわえて眺めていることしかできなくなる。そして結局、自分が死ぬまで建物が保っていればよいというあきらめの境地に達する。まさに破綻へのスパイラルだ。

⑬一般的には同じ建物の中で、空き住戸である割合が 30%を超えると、マンションは急速にスラム化するとされている。

日本の不動産の未来もこのスラム化の問題から逃れることはできない。優れた立地にあって管理体制の行き届いた物件を除いた多くの分譲マンションで、空き住戸が増え続け、管理体制に支障が生じ、スラム化の道を歩みだすのが分譲マンションの未来だ。

⑭私の知り合いのある大学教授が言う。

フランス、パリのアパートマンは築 200 年を超える建物が多いが、オーナーが一棟全体を所有している賃貸アパートマンは、200 年が経過してもその価値を維持し続けているが、分譲されたアパートマンは、長い年月を経る中で必要な修繕の行き届かないものが多く、お勧めできない物件が多いのだという。

その他

7. ■マンション住まいで「電気自動車」の購入はデメリットが多い？ : 2023 年 11 月 29 日

<https://financial-field.com/living/entry-250824>

概要

①電気自動車の場合、自宅に充電設備がなくてもカーディーラーや公共施設、ショッピングモールなどに急速もしくは普通充電の設備が用意されています。

車の充電をするためにこれらの場所にわざわざ行くのは面倒にも感じられますが、その手間はガソリン車と全く同じということです。

②ガソリン車の給油と比べると電気自動車は充電するのに長時間かかりますが、買い物などのついでに充電ができると考えればむしろ時間を効率的に使えるといえるのではないのでしょうか。

③税金面での優遇（2023 年 11 月現在）

例えば日産リーフを購入する場合「クリーンエネルギー自動車導入促進補助金」が適用され最大 85 万円の補助金を受け取れます。さらに購入時にかかる環境性能割が免税、エコカー減税により自動車重量税が 100%免税（3 万円の減税）、登録翌年度の自動車税が半額の 1 万 8500 円になります。これだけでも約 90 万円の優遇が受けられます。これに加えてお住まいの自治体によっては独自の補助金が行われることもありますので、さらにお得感を得られるでしょう。

④ランニングコストが安い

エンジンオイルの交換が不要なので年間約 8000 円安くなります。

またブレーキパッドも回生ブレーキ（モーターを逆回転させることで減速できる機能）を多用できるため、従来の車よりもパッドの減りが少ないので交換回数が減りこの分のコストが抑えられます。

ガソリン車と比べると走行コストを抑えられ、日産リーフ 40kWh（キロワット時）バッテリー車の場合、満充電にかかる電気代は 1200 円（東京電力スタンダードプラン、1kWh あたり 30 円で計算）で、1 回の充電で 322km（WLTC モード：国連で定められた測定方法）走行できるので、ハイブリッドカー並みかそれ以上の走行が期待できます。

6. ■解体決まった大久保「軍艦マンション」狂気”の建築家 渡邊洋治 2023 年 12 月 9 日

<https://san-tatsu.jp/articles/279812/>

概要

①来年、2024 年に「軍艦マンション」が解体予定だという。ビルのてっぺんには、戦艦の艦橋のようなペントハウスがあり、その下には箱型の住居ユニットが、艦尾にむかって少しずつせり出しながら据え付けられて

います。採光のためですが、鋼鉄艦のような重量感のなかに、刀のそりを目にしたときのような、しなやかさが加わっています。

②この軍艦マンションという名前は通称で、竣工時は第3スカイビルといいました。昭和45年に建てられていますが、完成時の写真をみると、周りに高い建物はまだほとんどなく、そびえる軍艦状のビルには唐突さを感じます。当時、相当にぶつとんだ設計であつたに違いありません。

③型破りな設計をした人物は、渡邊洋治（1923-1983）唯一残した著書『建築へのアプローチ』には存分に彼の思いやキャラクターが盛り込まれています。

「私は弥生より縄文、羊より狼、静より動、量より質、理より感、知より行、守より攻、情より無情、」そういうものに惹かれる、そして「劇的なものへの『あこがれ』」が建築に向かわせるのだと言うのです。この、ドストレーナな熱量。（街の昭和 image3 文＝フリート横田）

5. ■ マンション管理のピンチヒッター「代行管理人」にシニアの力 2023 年 12 月 26 日

<https://www.fbs.co.jp/fbsnews/news967cgg525p10mos626.html>

概要

①運送業界をはじめとした様々な業界で人手不足が叫ばれる中、「マンション管理」にも影響が出ています。そうした中、シニア人材をマンション管理のピンチヒッターとして活用する動きが全国に広がりを見せています。

②11月19日、福岡市の福岡商工会議所で講習会が開かれました。

福岡、佐賀など4つの県から現役でマンションの代行管理員、いわゆる代理の管理人として働くおよそ150人が集まりました。平均年齢は70歳、最高齢は84歳です。代行管理員とは、マンションの常駐の管理人が休暇や退職などで不在となる際に派遣されるスタッフのことです。

③この講習会は、マンション管理業界でシニア人材を活用し、管理人業務への派遣事業を行う会社「うえるねす」が全国各地で開催しているものです。参加者は、マンション管理で基本となるほうきやモップの持ち方などの清掃の仕方や、あいさつのポイントなどを学びました。

■うえるねす・下田雅美社長

「マンションが増えているので管理人のニーズが増えている。それにもかかわらず、すごく人が足りない。」

■あなぶきハウジングサービス 管理員採用専任室・筒井純一さん

「昔の求人だとハローワークの募集がメインだったのですが、ここ数年はWEB、それ以外の媒体です。応募の方を募ろうとしているのですが、なかなか集まらない。応募自体はほとんどないです。もう2・3年前からですね。人手不足と、異業種が力を入れたことで高齢者採用の奪い合いになっています。」

4. ■ 宅配ボックスの謎「空なのにロック」いったい何が NHK 2023 年 12 月 26 日

<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20231226/k10014299891000.html>

概要

①「宅配ボックスが空のまま施錠されて困っています」「ニュースポスト」に寄せられました。調べてみると、意外な実態が浮かび上がってきました。

②「やっているのは配達員だと思う。自分用にキープしているのではないか」「宅配ボックスを占有しないでください。見つけた場合は罰金 1 万円を申し受けます」

その後、しばらくは“空ボックス”はなくなりましたが、数か月するとまた出始め、最近も月に数回は見つかるといいます。

③配達員 C さん

「数があまり多くない宅配ボックスが設置されている集合住宅に多いですね。特に若い世代の人が入っているアパートとか。やはり確実に配達を完了させたいというのが動機なのかなと」全国各地で起きているということでした。

④大手宅配業者やネット通販会社下請けなどとして働いた経験がある配達員。

当時、同じ事業所に所属していたほかの配達員とのやりとりに使っていたというグループラインの画面を見せてくれました。

「10 番確保」というメッセージ。と。

あるマンションの宅配ボックス 10 番を空のまま施錠した、という情報を仲間内で共有していたのです。「暗証番号は事前にみんなで共有しているので、行けば開けられます。やるのは、大きなマンションで宅配ボックスが少ないところ。住民がよく荷物を頼むのに宅配ボックスの数が足りていないので、いろんな宅配会社のドライバーの間で奪い合いですね。運よく空いていたらキープしてしまうという感じで。キープしないとお客様に荷物を届けられない。あとは自分たちの売り上げにつながらないので」

⑤「やはり自分の生活がかかっていて、やらざるを得ないという状況に追い込まれている。モラルに欠けているというのは十分わかっているんですけど、自分がそう思っても他社がやるので、やらざるを得ないんです」大手宅配業者の場合、直接雇用している配達員に加えて、ほかの運送会社などにも荷物の配送を委託しています。

多くの場合「荷物 1 つの配達につきいくら」で報酬を得るため、不在で荷物を配達できないと 1 円にもなりませんが、宅配ボックスに荷物を入れることができれば「配達完了」として報酬を得られます。

また、個人事業主の場合は再配達にかかるガソリン代などはすべて自分持ちとなってしまう、経費の面から考えても、1 つでも再配達を減らしたいという心理が芽生えるといいます。一部には日給で報酬を得る配達員もいますが、配達の成績が悪いと契約解除につながりかねず、効率的に配達したいという気持ちに変わりはないということです。

⑥「数字が悪いと改善しなさい、努力してくださいと言われます。そこをデータとして（委託元に）見られていて、改善できないと契約解除という結果が待っています。配達員へのプレッシャーは本当に大きいと思います。僕は当時、張り込みもやっていました。住民の方が帰ってくるまでマンションの近くでずっと待っている。宅配ボックスから住民が荷物を出したら、そこで空いたボックスに荷物を届けるという形です。この“空き待ち”は、夜の 8 時、9 時までやっていました」

⑦流通経済大学の矢野教授は、この統計に含まれるのは大手宅配業者の配送個数のみで、ネット通

販会社などが自社独自の物流網で届けた荷物の一部は含まれないため、実際の荷物の数は 1.5 倍ほどに増えている可能性もあるとしています。矢野教授は社会全体での取り組みが必要だと指摘します。

⑧ 宅配ボックス問題を解決するためには…

▽十分な個数の宅配ボックスを設置（集合住宅のオーナーや管理組合など）

▽駅など住宅以外の場所に設置され 荷物を受け取ることのできる宅配ロッカーの増設（行政や事業者など）

▽宅配ロッカーやコンビニエンスストアでの受け取りなど複数の方法を活用

▽荷物が宅配ボックスに届いたらすぐ取り出す（利用者）

▽急がないものは注文後にまとめて配送する方法を選ぶ（利用者）

▽配達期日を例えば 1 週間など広めに設定することで荷物量の平準化につなげる（ネット通販サイト、物流事業者）

⑨「ニュースポスト」に複数の経験談が寄せられました。

「集合住宅の入居者が私物を入れるロッカーとして勝手に使っているようで、宅配ボックスに荷物が入らず再配達になってしまった」「全然違うところに住んでいる個人あての荷物が入っていたことがある。後日、男性が来て荷物が入っていないか聞いてきた。こんな使われ方が横行しているのだろうか」

3. ■ マンション知らないと絶対損する「2024 年スタートの新ルール」 2023 年 12 月 16 日

<https://diamond.jp/articles/-/335887>

概要

①2024 年 1 月 1 日以降は、タワマン節税によるうまみは大きく減ることになります。

- ・マンションそのものの階数に応じて、補正率を乗じて補正する
- ・評価をする物件が何階にあるのかを勘案する。高い階にあればあるほど評価は高くなる
- ・築年数が浅いか否かも勘案する。築年数が浅いほうが評価は高くなる

②相続税を減らすには「相続時精算課税制度」というテクニカルな制度を使いこなすことが必須で、何も知らないまま、従来の相続税対策をしていては間違いなく損します。

2021 年の統計では、相続税の無申告者に対し、576 件の実地調査が行われました。うち 502 件に追徴課税（申告ミス等により追加で課される税金）が発生し、その金額はなんと「1 人当たり 1293 万円」でした。

③2021 年に起こった相続争いの調停・審判は 1 万 3447 件。そのうち、遺産額 1000 万円以下が 33%、5000 万円以下が 43.8%。つまり、相続争いの 8 割近くが遺産 5000 万円以下の「普通の家庭」で起きています。揉めるのは「バランスが取れるだけの金銭がない家庭」です。

④相続にまつわるトラブルには明確なパターンが存在します。

パターンが存在するということは、それを未然に防ぐ処方箋も存在します。本書は 2020 年に発売された『ぶっちゃけ相続』の増補改訂版です。相続の現場で起きている真実をぶっちゃけた 1 冊にしたい！」と

いう想いを込めて、本書を執筆しました。橘 慶太 著

第 6 章 税務調査をぶっちゃけます！

- ・最も狙われるのは「名義預金」
- ・111 万円の贈与は税務調査を誘発する
- ・タンス預金はバレるのか、税務調査の実態

2. ■ 中国人が急速に増えている日本の都市の名前と「移住の理由」 2023 年 12 月 10 日

<https://gendai.media/articles/-/120558>

概要

①「中国人の友人から、この付近（江東区亀戸）はとにかく物価が安くて、庶民的で、中国食材店も多いから住みやすいよ、と勧められたので、数年前に移り住みました。

会社は新宿なので、最寄りの JR 総武線亀戸駅から 1 本で行けるし、出張のときには東京駅にも 10 分ほどでアクセスできるので、かなり便利です」IT 企業に勤務する 30 代の中国人男性 A さん。10 年以上前、中国の東北部から来日し、日系、中国系企業に勤務してきた。以前は千葉県に住んでいたが、勤務先がある新宿に少しでも近いほうがよいと考えて、亀戸に移ったという。

②A さんによると「亀戸二丁目団地」では中国人を多く見かけるといふ。「私自身もそこに住んでいるのですが、とにかく中国人が多いですよ。家賃が安いし、ここには中国の団地みたいな雰囲気があるんです。団地の真ん中に中庭があり、クルマが中まで入ってこないの、小さな子どもが遊んでいても安心。交通量の多い道路に面したマンションよりも、建物に囲われている分、安心感があるんです」

③UR 都市機構の物件で、保証人が不要であること、家賃が比較的安いこと、敷地内に激安スーパーがあるという諸条件が、中国人比率が全体の 5 割近い埼玉県川口市の芝園団地と酷似している。

④中国人が多い地区のトップ 5 を見てみると、共通点が浮かび上がってくる。

- ・比較的物価が安く、
- ・中国人の生活に欠かせない中国食材店や中華料理店が多いこと、
- ・10 年以上前に来日した中国人がすでに多く住んでいて、安心感があること、
- ・中国人のネットワークで不動産物件を紹介された人が多いこと、
- ・都心への交通アクセスがよいこと、

などだ。

これらの情報は中国人が頻繁に使っている SNS、ウィーチャットで流れてくる。それを見て、さらに、そこに人が集住するという流れになっている。（中島 恵）

2. ■ 日本に移住する中国人が「住む場所」に変化が起きていた実態 2023 年 12 月 10 日

<https://gendai.media/articles/-/120559>

概要

①近年、国内の政治情勢などを背景に、日本に移住する中国人が増えているが法務省の在留外国人統計（2022年6月末時点）によると東京都で、約22万2000人、在日中国人総数は約75万人なので、約3〜4分の1が東京都に居住していることになる（続いて多いのは、埼玉県、神奈川県、大阪府、千葉県の順）。

②都内で最も多いのは江東区。2位は足立区、3位は江戸川区、4位は新宿区、5位は板橋区となっており、新宿区を除いて住宅地のイメージが強い地区となっている。

なぜ、中国人はこれらの地域に多く住んでいるのか。

同じ在日中国人でも、居住地域によって住んでいる人の特徴に違いはあるのか。各行政区の中国人に関する詳細な情報はないが、私はこれらの地区に住む中国人の知人に話を聞き、そこに住む理由を聞いてみた。

③それは、比較的物価が安く、中国人の生活に欠かせない中国食材店や中華料理店が多いこと、10年以上前に来日した中国人がすでに多く住んでいて、安心感があること、中国人のネットワークで不動産物件を紹介された人が多いこと、都心への交通アクセスがよいこと、などだ。これらの情報は中国人が頻繁に使っている SNS、ウィーチャットで流れてくる。それを見て、さらに、そこに人が集住するという流れになっている。

④だが、近年来日した富裕層の人の中には、これら、長年日本に住んでいる在日中国人にとって「馴染みのある地区」を選ばない人が増えている。

タワーマンションが多い豊洲だけは例外だが、近年、日本に移住してきた人に、どこに住んでいるかと聞いてみると、港区、品川区、渋谷区、という答えが返ってきた。むしろ、「中国人富裕層が住む地区の統計」といったものは存在しないので、あくまでも私が取材した範囲内の話だが、彼らは、日本在住歴が長い中国人とは異なるネットワークを持っており、そこで得た情報によって居住区を決めているようだ。

⑤2年前、日本にある大手中国系 IT 企業に駐在員としてやってきた 30 代の男性は、会社の総務部の手配で港区を推薦されたため、そこに住み始めたと話してくれた。

「会社は大手町にあり、そこから近いので六本木の賃貸マンションに住んでいます。私は東京に詳しくなく、地理もよくわかりませんが、ここは治安もいいし、ステータスの面でも満足できると思いました。家賃は 30 万円以上しますが、会社負担です。いまは駐在員ですけど、1 年以内に、投資目的でこの近くにマンションを購入しようと考えています。他の駐在員仲間も六本木や麻布に多く住んでいますよ。仕事で遅くなっても、タクシーですぐに帰宅できるし、東京タワーも見える眺めのいいマンションなので気に入っています」

⑥その男性によると、富裕層の友人の中には、森ビルが手掛けている高級マンション「麻布台ヒルズ」を購入している人が何人もいるという。

彼が入っている駐在員や富裕層の SNS グループには、頻繁に高級物件の情報が流れてくるので、彼自身も投資用に購入したいと話していた。

⑦また、近年来日した富裕層の特徴として挙げられるのが、「日本語があまりできない」ことだ。

10 年以上前に来日した中国人は、日本の大学を卒業し、日本企業に勤務している人が多い。彼らは

日本社会にある程度溶け込んでおり、日本人と同等の給料を得て生活していることから、日本人と似たような消費意識を持っている。物価が安く、商店街があり、勤務先へのアクセスがいいところに住みたいという日本人のような考え方の人が多いが、近年来日した中国人は感覚がかなり異なるようだ。

⑧彼らの多くは 30～50 代の働き盛りだが、中国で財を成した人が多く、日本に移住してからはどこかに通勤する必要がない。

そして、子ども連れで来日する場合、子どもを日本のインターナショナルスクールに通わせたいと考えている人が多い。そのため、ある中国人は「港区、目黒区などにあるインターナショナルスクールを検討しているので、住居もその近くにしたい」と話していた。品川区に住む私の知人の中国人も、子どもが虎ノ門にあるインターナショナル幼稚園に通っているため、その近くで物件を探したと言っていた。

⑨これらの富裕層はまだごく一握りしかおらず、在日中国人の中で少数派だが、今後、中国の情勢によって、移住者はもっと増える可能性もある。

だが、すでに約 75 万人に上っている在日中国人の大半は一般会社員などであり、中国人が多く集住している地区を好む傾向があることがわかる。

⑩こうした傾向は、東京都の次に多い埼玉県、神奈川県などでも同様で、埼玉県でいえば川口市、神奈川県でいえば横浜市がそれに当たる。ふだん、すぐそばに住んでいても、その存在について深く考える機会の少ない在日中国人。だが、その居住地区をよく見てみると、来日した時期や収入などによる彼らの傾向や層、最近の特徴といったものが見えてくるのではないだろうか。（中島 恵）

1. ■軍艦島からみた建築、都市計画、生活、労働制度。学ぶことは？ 2023 年 12 月 12 日

https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_01327/

概要

①建築家の中村享一さんは長崎市飽の浦で生まれた。

1991 年 JIA 日本建築家協会のオープンデザインコンペに参加した。テーマは長崎の都市の再構築。中村さんは未来の長崎を考えるにあたり、過去の長崎を振り返った。「長崎にある日本の近代化に寄与した場所をプロットしてみたところ、それらが一直線に並ぶことに気づいたのです」。

②その場所とは出島、三菱重工長崎造船所のある飽の浦、三菱重工総合研究所があり、当時、世に先駆けて風力発電の実験が行われていた香焼、高島、軍艦島である。これらに共通するのはエネルギー。石炭、石油、風力である。「エネルギーが都市を変えようと考えています。高島、軍艦島の石炭から石油へ、そしていずれは風力へ。そう考えるとこの配置には長崎の再構築を考えるヒントがあると思ったのです。その頃は風力発電事業は夢物語、ビジネスにはならないと言われていましたが」。

③中村さんは埋立てを行う代わりに石油掘削機能を除去した石油掘削船を港に浮かべて、掘削船の居住区等施設をコンベンションの核施設とし、長崎都心部に環境産業を起業することで都市の再構築を図るという提案を行い、銅賞を取得。その時から軍艦島を研究し、学ぶことで未来への視座が得られるのではないかと思うようになった。

④もうひとつ、軍艦島の建築としてのレベルの高さへの驚きも研究を推進する力になった。

30 号棟に入った時、建物中央の吹き抜けから 7 層を見上げ、この給排気システムは凄いと思ったのです。30 号棟は鉄筋コンクリート造（RC 造）の高層住宅として日本で最初に建てられたもので、当初は 4 階建ての計画だったものを最終的には 7 階建てにして 1916（大正 5）年に完成している。

⑤鉄筋コンクリート造自体は明治 20 年代半ばから日本に入り始めており、30 号棟が作られた頃には東京都心のオフィス街丸ノ内でも RC 造のオフィスビルが建てられるようになっていた。

丸ノ内の 14 号館は 1913 年、21 号館（当時国内最大の RC 建築）は 1914 年の竣工で、そのすぐ後に当時の最先端技術が炭鉱のために作られた離島、軍艦島で使われた。

⑥「コンクリートの技術も凄いのですが、同様に石炭産出と電灯以外に電気が使えない時代に同じところにキッチンがある住戸を縦に積み、煙突を利用して屋上から排気、逆流しないようにしていた。

現代のように電気があり、換気扇を使ってでも難しいことをそれができない時代に実現していた。当時であればその技術はヨーロッパの共同住宅にしかないはず。軍艦島の建築技術は欧米に肩を並べるものだったと知ったのです」

⑦コンクリート、給排気などの技術の高さという建築的な意義に加え、都市になるべく 30 号棟の建築が始まったという点も先進的だと中村さん。

「30 号棟は計画当初、4 階建ての計画でしたが、最終的にはその当時、ほとんどなかった 7 階建てになっています。これは土地の少ない軍艦島で建物を高くすることで平らな空地を作ろうとしたものと考えられます。そして、そうやって生み出した土地に児童公園、映画館、プールなどを作り、コンパクトながらも都市の機能を備えたまちにしていっただけです」。

⑧作られたのは建物、公園などだけではない。人の交流やコミュニティの活性化なども図られていた。

「1913 年から高島炭坑長に就任した日下部義太郎は就任前に欧米を視察、ニューヨークやシカゴで多くの高層建築物を視察しています。それが軍艦島の高層、高密度な都市設計に繋がっていますし、欧米で感じたまちの核に宗教があるという意味も理解して帰ってきました」。そこで社長に依頼、禅宗の僧侶を軍艦島に派遣してもらい、労働者の生活を精神面から安定させる環境を整え、後日、寺院を建設しました。働いて稼ぐだけではまちは成立しないのです。

さらに幼稚園や日曜学校などを開くなど教育面の充実を図る、婦人会などの交流や催事を積極的に行っています。物心両面からの環境整備を図ったわけです」

⑨「フランスのトニー・ガルニエが近代的都市計画に大きな影響を与えた働く場、生活する場や道路、鉄道、港湾施設その他からなる『工業都市』を提案したのは 1904～1917 年のこと。でも、それがリヨン市で実現するのは 1934 年。軍艦島での 30 号棟に始まるまちづくりはそれに先行しているのです」

⑩住宅という意味では建物の躯体は当時の最先端の RC 造ながら、その内部は普通の日本の住宅だったという点も興味深い。

「30 号棟もそれ以外の住宅も、その昔木造で建てられていた炭鉱住宅と同じ間取りで、6 畳間中心の日本の住宅。押入れがあり、かまどがありました。起居様式は労働者に合わせて、でも構造体だけを欧米からの技術で作っていたのです。

⑪軍艦島では建物は住む人に合わせて利用され、他では住む人が建物に会わせていた。

軍艦島ではローカライズが進んでおり、それもまた、働く人にとっての暮らしやすい環境整備のひとつ。生活が成り立たないと離島での石炭採掘はなりたない。生活と産業は表裏一体だったのです」軍艦島では働く人の生活をより良くするために住宅や暮らしだけでなく、働く仕組み自体も刷新された。それが納屋制度と呼ばれる間接雇用から直接雇用への転換である。

⑫納屋制度では納屋頭、現在でいうところの人材派遣会社が労働者を集め、炭鉱から払われる給料から派遣手当、居住費、食費、革靴、衣類等の諸経費を差し引いて労働者に支給するという仕組みになっており、中間で大きな搾取が行われていた。

住居も納屋頭の管理下に暮らす合宿形式で、狭い部屋に多人数が暮らす過酷なもの。

だが、その状況で生命の危険と隣り合わせの鉱山労働者の確保は容易ではなかった。軍艦島でも何度かのストライキが行われ、その結果、納屋制度は廃止され、三菱は直接労働者を雇用せざるを得ないことになった。その後も台風による浸水被害で死者が出るなど環境が厳しいことが知れ渡るにつれ、リクルーティングは難航。それが軍艦島の住環境、雇用環境の水準を大きく押し上げることになった。生活レベルを上げることが産業の振興に繋がったわけである。

⑬軍艦島の過去を知った上で、中村さんはそこに学べることはたくさんあると考えている。

「たとえば、限られた土地を上手に使うためのノウハウに学ぶという観点があります。高低差のある土地を無駄なく使うため、軍艦島では住宅の共有廊下が外部斜面地の階段と繋がっており、外の通路を通して他の建物に移動することができました。土地と建物が一体になっていたのです。これを真似れば、建物間の空中に道を作り、それを路地とするというやり方があり得ます。軍艦島のように屋上に幼稚園、庭を作るという考え方も参考になるでしょう」。

⑭もっと大きくは都市と建物、都市と建築家を切り離さないという観点もある。

軍艦島も含め、その昔の建築家という人たちが担当していた領域は今より遥かに広く、逆に土木専門の人達が建築を手掛けていたりもする。

一部のデザインだけでなく、まち全体を見て建築を考えていたのだからということが実感できるのだが、それに対して今はどうか。「現在の建築という言葉は範囲が狭くなっているように思います。本来は建築家は都市を鳥瞰して構成を読み解くところから始める仕事でアーバンデザインのカテゴリも含まれると思っています。ところが、特に日本では建築の形に重きが置かれているような気がしています」

⑮中村さんは10数年前ならいざ知らず、今の軍艦島は臨終状態と保存議論には距離を置く。

「遺せという声を多く聞きますが、保存が何を生むのか、真剣に考えていないように感じています。今の状態から保存するためには税金を大量に投入する必要がありますが、その投資をこれからの都市づくりに反映させる議論は行われていません。観光に資するという人もいますが、フランスのように観光を文化レベルにまで押し上げられれば投資も回収できるかもしれませんが、見かけ倒しの観光では難しい。それに役所が保全工事の発注者となった場合、事業費は高くなる。優秀な協力者を集めきれず、高い費用を投じて無駄なことになりかねません」

⑯現在、中村さんはリアルな軍艦島を残すのではなく、島での日常生活をクロスリアリティー（XR）で再現する国際プロジェクトに参加している。XRは仮想現実（VR）と拡張現実（AR）といった現実の世界と仮想空間を融合して新しい体験を作り出す技術の総称。ひと昔前はゲームなどエンターテインメント

分野での活用が中心だったが、現在は他の分野でも実用化が進んでいる。

⑰「The Hashima XR Project」は東京大やイギリスのケンブリッジ大、ロンドン大学の研究者のほか、VRのデザイナーや建築家などが参加。1970年代の軍艦島を再現しようとしている。それによって軍艦島を通じて日本の近代化を理解、立ち入りが制限される軍艦島に触れられるようにしようというのである。2023年11月には長崎市でシンポジウムも開かれた。

⑱軍艦島の今後は今のところ、誰にも予測できていないが、少なくともXRが完成すれば、歴史を知り、それを未来に繋げるツールは生まれることになる。まずはそこに期待。その上で日本の近代を知るために重要な存在である軍艦島のこれからがどうなるか、やきもきしたいところである。

⑲中村さんの著書「海の上の建築革命」膨大な資料から軍艦島以前の長崎の建築技術の話から始まり、軍艦島の完成までが詳細に語られている。

海の上の建築革命 近代の相克が生んだ超技師（スーパーエンジニア）の未来都市〈軍艦島〉 亡羊社 中村享一 : 2400円＋税

⑳端島XR

<https://thehashimaxrproject.org/>

（住まいと街の解説者 中川寛子 公開日:2023年12月12日）

購入・売却

3. ■ 1 階だからこそ住みたい！」マンションの 1 階住戸が選ばれる理由 2023 年 12 月 27 日

<https://journal.anabuki-style.com/why-buy-ground-floor-condo>

概要

①まずは 1 階住戸が選ばれる主な理由を紹介します。

「他のフロアに比べて長けているポイント」が支持されている傾向にあります。

- ・下階への気づかいをしなくて良い
- ・駐車場までの出入りがしやすい
- ・エレベーターや階段を使わずに生活できる
- ・庭・テラス付きの住戸なら、楽しみが広がる
- ・販売価格が安い

分譲マンションは、一般的に周囲の建物の有無など立地条件に応じて、上階になるほど価格が高く設定されていることが多いので、1 階住戸は 2 階以上の住戸 に比べて価格が低く設定されています。

しかしマンションによっては、専用駐車場が設けられていたり専用庭があったりと、1 階ならではの特典がある住戸になっていることがあります。その場合は 1 階住戸の価格が高く設定されていることもあるので、事前に確認しておくようにしましょう。

天井高が 2 階以上の住戸より高いことがある

②1 階住戸だからこそ、購入前に確認しておくこと

- ・水災のリスク 火災保険には 1 階住戸用に水災リスクのついた商品があります。

③アルファマンションの 1 階住戸住戸に住むオーナー様からいただいたお声を紹介

家族でよくキャンプに行くので、荷物の出し入れがしやすい 1 階を選びました。

スーパーでの買い物の荷物もエレベーターを待つことなく運べる。（40 代・4 人家族）

④妻は足が悪く、車いすを使うこともあるため、一戸建てからバリアフリーなマンションへ住み替えをしました。

1 階には庭がついており、これまで通り趣味の盆栽や花を置くことができるので 1 階を選びました。（70 代・2 人家族）

⑤仕事柄、家への出入りが多いので 1 階住戸が希望でした。以前はマンションの 8 階に住んでいてエレベーターの利用が必須だったため、無駄な時間をとられている気分でした。今は家への出入りに待ち時間がないことで自由な時間が増え、ストレスから解放されました。（30 代・単身）

⑥賃貸に住んでいたころは自分たちの足音がどれだけ下階に聞こえているか不安だったので、子どもも生まれたら戸建かマンションの 1 階にしようと思いました。

2. ■中古マンション…修繕積立金が倍になり、狂い始めた返済計画 2023 年 12 月

https://maidonanews.jp/article/15067922#google_vignette

概要

①Sさん（千葉県在住、30代、インテリアショップ店員）は夫（千葉県在住、30代、銀行勤務）と子ども（5歳）3人暮らしで賃貸アパートに住んでいました。

子どもが小学校にあがる年齢が近いということもあり、入学前に引っ越しをしてしまいたいと考えマンションを購入することを夫と相談して決めました。

②不動産屋の担当者から「譲れない条件は何か」と尋ねられたので、立地と答えました。というのも、車を持っていないこともあり駅から近い所は絶対条件にしたかったためです。そして、子どもが通う小学校の学区は評判が良い所に引っ越したいと思っていたので、そこは絶対に譲りませんでした。

③価格が3500万円で、駅までも徒歩3分と近く、学区も評判の良い小学校という、マンション自体は築20年で、部屋は新築当時のまま手が加えられておらず、修繕しないと住めない状況で結局フルリノベーションを1000万円程かけ。リノベーション代も住宅ローンに組み込んだので、月々のローンの支払いが重たくはなってしまいましたが、夫婦ともに大満足の内装に仕上がりました。

④引っ越しをして半年。

修繕積立金を1万円から2万円に引き上げるという。月々12万円になる様に計算していたので、住んでからすぐ値上げされるのは当初の計画が狂ってしまい生活費を削らないといけなくなってしまいました。元々上がることを知っていれば、リノベーション費用も抑えたいし、もしかしたら購入すらやめていたかもしれません。

マンションの立地ばかり気にしすぎて、管理状態や、マンションの今後の修繕の方針など買う前に気に留めなかったのをとても後悔しているとSさんは教えてくれました。

（川本麻登アルファホーム名古屋マンションコーディネーター）

1. ■もう築古と呼ばせない！全国「五つ星ゴールド管理マンション」リスト 2023 年 12 月

https://diamond.jp/articles/-/333301?utm_source=wknd_dol&utm_medium=email&utm_campaign=20231210

概要

①いま新築マンションの供給は極端に少なくなっている。

いまほど「良い中古マンションを選び、買う」というニーズが高まっている時代はないだろう。

ところが、物件購入の段階でこうした情報を外部から得るのはこれまで非常に困難だったが、これが2022年から革命的に変わった。改正マンション管理適正化法の施行により、優良な管理計画を持つマンションを認定する「マンション管理計画認定制度」が始まったのだ。

②12月3日現在でマンション管理計画認定制度には全国339のマンションが、マンション管理適正評

価制度には 2428 ものマンションが登録されている。ダイヤモンド編集部では、このうちマン管協の適性評価制度に登録し、マンション管理適性評価サイトに掲載されたデータを徹底分析。最高評価である五つ星（管理評価獲得ポイントで 90 点以上）を獲得している、いわば「ゴールド管理マンション」を選び出した。

そして、サイトでは直接検索できない築年数などのテーマに従ってリストアップしたのが、次ページからの「ゴールド管理マンションリスト」だ。

ちなみに同時に国の認定制度も取得しているマンションは別途マークで示しているゴールド管理マンションが、全国に 147 存在する。最古のものでは来年築 50 年となる大阪府のマンションがリストアップされている。（週間ダイヤモンド会員登録）

販売動向

3. ■ 首都圏中古マンション動向 お手頃価格を見つけるのは困難に 2023 年 12 月 21 日

<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=77039?site=nli>

概要

①2023 年 11 月の中古マンションの成約価格は上昇傾向が続いているが、成約件数は 2022 年半ば以降は横ばい傾向である。

一方、成約率は低下して 2019 年ごろの水準に戻っており、在庫となる中古マンションが増加している。新築マンションは価格が高騰し供給も制限されていることから、もともとは新築マンションを買おうと考えていた人がお手頃価格に惹かれて中古マンションを購入するとすれば、成約件数はもっと増えてもよいはずである。

②しかし、中古マンションを買いたい人は新しく売り出された中古マンションのうち築年が浅いマンションを購入し、築年が古いマンションは在庫として売れ残っている。そもそも新築マンションの販売が 8 割を占めていた国内住宅市場においては、築年が古いマンションの供給が増えてもそれを買いたい人は増えにくいのだろう。

③価格帯別では、3,000 万以下のマンションは成約件数も在庫件数も減少傾向で、この価格帯の売り出し物件を見つけるのは今後困難となるだろう。また 7,000 万円超のマンションは、マンションを購入したい人の希望に合致するようにリフォームが施されていると考えられ、従来は新築マンションにくらべて売れ行きが悪かった中古マンションの流動化に貢献していると考ええる。

④なお、在庫が増加している 4,000 万円超 7,000 万円以下では、中間層のマンション購入予算を販売価格が上回ってきている可能性や、今が最も高値で売り時だと考えているマンション所有者が増加している可能性がある。

⑤競争力が相対的に劣るマンションが築 25 年を超える場合、売却には時間を要する可能性が高くなるだろう。

一方、今後も新築マンションの供給は減り続け、お手頃価格の中古マンションについても供給が不足すると予想される。中古マンションを買いたい人は、探し始める前に妥協できる部分と妥協したくない部分を事前によく検討しておき、実際に中古マンションを購入するかどうかの判断をする場面では、設備不良や近隣の環境等を十分に確認しつつも、出来るだけ早く決断できるよう準備しておく必要がある。但し、決断が付かない場合は、あまり慌てて決断せず、市況の好転を気長に待つという選択肢もあると思う。

⑥東日本レインズによると、2023 年 11 月の中古マンションの成約価格 1 は 4,704 万円（前年同月比+9.9%）、成約件数 1 は 2,367 戸（前年同月比+0.9%）となった 2。

月次値は騰落するため直近 12 ヶ月の移動平均に変換すると、2023 年 11 月の成約価格は 4,539 万円（前年同月比+6.6%）と上昇傾向が続いている。成約件数は 2,946 戸（前年同月比▲

0.4%)と減少しているが、2022年半ば以降は横ばい傾向である。

(ニッセイ基礎研究所 金融研究部 准主任研究員 渡邊 布味子)

2. ■ 11月首都圏マンション前年比36%増平均8250万…年間も過去最高 2023年12月20日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20231220-OYT1T50183/?from=smtnews>

概要

①不動産経済研究所が20日発表した11月の首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）の新築マンション平均発売価格は1戸あたり8250万円だった。東京都心部などで高額物件が供給されたことから、前年同月比36.7%の大幅な上昇となった。

②地域別では、東京23区が50.2%上昇の1億2811万円、神奈川県が20.5%上昇の6155万円、千葉県が25.2%上昇の5111万円。埼玉県は前年に高額物件の供給があった反動で5%下落の4684万円だった。

③1～11月の平均発売価格は8424万円となり、年間で過去最高だった2022年の6288万円を上回ることが確実視される。担当者は「高額物件の売れ行きが好調なほか、資材費の高騰が価格の押し上げ要因となっている」と話した。

1. ■ 晴海フラッグ、来月街びらき…最高倍率266倍の令和ニュータウン 2023年12月11日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20231211-OYT1T50171/?from=smtnews>

概要

①三井不動産レジデンシャルなど不動産大手10社は11日、東京五輪・パラリンピックの選手村の跡地を整備したマンション「HARUMI FLAG」を報道陣に公開した。14～18階建ての集合住宅21棟が完成し、来年1月に入居が始まる。

②約13ヘクタールの敷地には、分譲と賃貸の住宅5632戸のほか、小中学校や商業施設が併設される。21棟のほか、50階建てのタワーマンション2棟が2025年に完成予定で、人口約1万2000人が住む街となる。

③今年3月頃に入居できる予定だったが、東京五輪の開催延期の影響で引き渡しが遅れていた。タワーを除く分譲マンションの平均販売価格は約7500万円。周辺の相場より割安な価格設定が人気で、抽選倍率は最高で266倍となった。

業者の動き

5. ■ 築 55 年渋谷コーポラスマンション建替組合設立 旭化成不レジ 2023 年 11 月 30 日 <https://www.jutaku-s.com/news/id/0000033359?mma=20231201070002>

概要

①旭化成不動産レジデンスは 11 月 25 日、東京都渋谷区で推進中の「渋谷コーポラス」(総戸数 45 戸)の建替組合を設立した。

今後は、24 年 3 月に権利変換の認可を受け、25 年春ごろに解体に着手する。新たに専有部 2869.47 平方メートルの住宅 55 戸、店舗 1 戸からなる延べ 3967.51 平方メートルの地上 13 階地下 1 階建てを建設、28 年に竣工予定。

②「渋谷コーポラス」は日本初の民間分譲マンション「四谷コーポラス」(1956 年竣工)を開発した日本信販による 9 階建て分譲マンションで、1968 年に竣工。

1981 年以前に設計された「旧耐震建物」であるほか、竣工時の図面等書類が現存しておらず、耐震改修工事の実施には、多額の費用と手間がかかる、当時の竣工図面の復元が必要な状況にあった。また、築年数の経過に伴い、特に給排水管の劣化が顕著で水漏れが頻発するなど、新たなトラブルを引き起こすと共に、建物の床や壁の性能、階高などの構造部分をはじめとする設備が現行の物件に求められる標準的な水準を満たしておらず、社会的老朽化の進行も課題となっていた。

③同社は 18 年 5 月に再生検討パートナーに選定され、再生検討の説明会や個別面談を重ね、建物を維持した場合の費用負担と建て替えた場合の費用負担を比較検討した結果、今年 3 月に建替決議が成立した。

④同社は、「四谷コーポラス」の建て替え事業にも参画。

06 年に建て替え・大規模修繕等の検討会を開始し、17 年 3 月に管理組合による建て替え決議が 17 年 3 月に成立。地上 6 階地下 1 階建ての分譲マンション「アトラス四谷本塩町」(総戸数 51 戸、19 年 8 月竣工)に建て替えた。

4. ■ マンション管理スキルアップ目指す首都圏うるねずシブ開催 2023 年 12 月 17 日 <https://the-owner.jp/archives/18933>

概要

①日本各地でシニア人材のマンション管理員を派遣する事業などを手がけるうるねずは 12 月 17 日、東京都大田区・東京流通センターイベントホールで、同社の首都圏エリア東京・神奈川・埼玉・千葉の派遣スタッフ代務員（代務員とは管理会社の常勤管理員の休暇、退職などにともない単発、長期で当

該マンションの管理員として派遣される代行管理員）が集合し、スキルアップを目指すイベント「首都圏うえるねすシップ」を開催した。同イベントでは、マンション管理業において特に重要となる清掃・挨拶の研修などを行った。

②清掃スキルアップのための研修では、自在箒やモップで履く、拭く業務がきちんと行えているかを審査。清掃中にマンション住民と出会った際には、大きな声で笑顔で挨拶できているかという点についてもチェックされた。

審査の結果、約 1000 名の中から 16 名の管理員が清掃スキルが高いと評価され、下田氏から記念品として清掃の際にかぶる帽子が授与された。

③下田氏は「首都圏うえるねすシップ」に参加した管理員に対し、「これまではマンションに常駐する管理人よりもちよっと上の業務を目指すように指示してきたが、管理人に気を使いながらちよっと上の業務を行うというのは、非常に難しい。

そこで方向転換し、すべての管理業務を全力で行ってもらっている」と、常駐するマンションの管理人を全力でサポートすることが管理業界にとってもプラスになると考えたのだと説明する。

④同社では、シニア全員が業務でスマホを活用し、「デジタルシニア人材」として活躍している。スマホが全く使えないシニアも教育し、管理員全員が同社開発 WEB アプリ「D マネ」を駆使して、現場のトラブルなどの情報共有、業務依頼の受託、入退館、業務報告を行い、急な依頼や引き継ぎもスムーズに対応できるようにしている。

「首都圏うえるねすシップ」では、「D マネ」に追加された写真による報告や連絡方法についても指南。下田氏は、「多くの管理会社に仕事の効率化を図ってもらえ、『D マネ』を通じて、スマホによる e ラーニングなど業界の DX 化も推し進めていく」と、発注の以来から契約までの IT 化をさらに加速させて、管理員と会社を WEB アプリでリンク。管理員の持つ現場情報を会社側で即座に共有できるようになっていると強調した。

3. ■ マンション分譲会社が「ご近所付き合い」を後押し テレビ新広島 2023 年 12 月 12 日

<https://www.tss-tv.co.jp/tssnews/000022203.html>

概要

①人と人とのつながりが希薄と言われる時代に町そのものを元気にしようと、マンション事業を手掛ける広島市の会社があります。広島市西区で去年から始まった「ご近所付き合い」の一環です。

②利用料金に決まりはなくあくまで「お気持ち」子供を預ける側と面倒を見る側がかつての「ご近所さん」のような信頼関係の上に成り立っています。

幼稚園の勤務経験がある新田 久美子さん。その経験を地域に生かしたいと 3 人の子育てをしながら「ご近所さん」のリーダー役を担っています。

③この仕組みの名前は「マリモコネクト」自分の得意分野を生かし、人の役に立ちたい「リーダー役」がイベントを企画し、地域の「ご近所さん」たちと無料アプリを使って情報交換します。

広島市のマンション分譲会社「マリモ」が導入を後押ししました。ディベロッパーとして建物を建てて終わりでなくて、地域そのものをより元気にしていきたいと」

④実はここも、マリモが無料で貸し出しているフリースペースです。

マンションの入居者でもそうでなくても利用できる空間です。マンションを建てるだけでなく、その地域に住む「人」に価値を見出しています。「マリモコネクト」はマリモがマンションを分譲した広島市西区と南区で先行して導入されていて活動は子供の見守りだけにとどまりません。

⑤【リーダー役・三浦 奈緒美さん】

「気軽に服を手にとってもらってオシャレを楽しむというところを楽しんでもらえたらいいなと思います」三浦奈緒美さんは生まれも育ちも南区。マンションの入居者ではありませんが子供服の交換会を企画しました。「お気持ちという感じですね」「一着 10 円と決めてやっているところもあるんですけど」（リーダー役は）友達に誘ってもらいました。色んな方と知り合えることがすごく好きだったので、入っているだけでも楽しいかなというので入らせてもらいました」

今回は地元の商店会の人々のブースに混じって「マリモコネクト」で宣伝し、開店を待ちます。当初の心配をよそに様々な世代の地域住民がやってきて会話が弾みます。一人一人にお気に入りの一着を手にとってもらうことができました。

⑥【今年春に県外から転居 地元住民は】

「あ、色んな人がいるんだというのが職場と家庭の行き来だけだと地域で生活していることを感じにくいのが、ここに来ておじいちゃんおばあちゃんから子供までいっぱいいるんだなとそういうのを感じました」三浦 奈緒美さん「自分のためにも住みよい街づくりは大切だなと感じますのでこれからも住みよい地域にするために頑張っていきたいと思います。

2. ■ドローンと配送ロボットを連携した高層マンションへの配送実証実験 2023 年 12 月 8 日

<https://drone-journal.impress.co.jp/docs/news/1185693.html>

概要

①ダイヤサービスは、国土交通省の「無人航空機等を活用したラストワンマイル配送実証事業」の採択を受け、2023 年 12 月 20 日に「ドローンおよび地上配送ロボット連携による都市部高層マンションへの無人配送の社会実装に向けた実証実験」を千葉市、SBS 即配サポートと共同で実施する。

②今回の実証実験では、自律飛行ドローンで荷物をマンション付近のドローンポートまで空輸し、自動で地上配送ロボットに受け渡した後、自律走行でマンションの個宅玄関前まで配送する。

実証実験は、日本調剤監修のもと、遠隔診療、オンライン服薬指導を受けたマンション住民へドローンおよび地上配送ロボットで医薬品（模擬）を配送するシナリオで実施する。ドローンは緑地公園から幕張ベイパークまで約 500m を飛行する予定で、ドローン着陸地点にドローンポートを設置し、ポートを介して地上配送ロボットに荷物を受け渡す。

その後、マンション内敷地を通過してマンション内へと進む。

③今後、マンションセキュリティシステムとの連携や、地上配送ロボット自らが荷物を判別しルートを自動選択する等の実証実験を行い、ドローン宅配の早期社会実装を目指すとしている。

(ドローンジャーナル編集部)

1. ■マンション管理 IoT で攻勢かける、パナソニックの差別化策 2023 年 12 月 02 日

<https://newswitch.jp/p/39468>

概要

①パナソニックはマンションの管理と電気自動車（EV）充電サービスで2024年春から攻勢をかける。IoT（モノのインターネット）による管理サービス「モバカン」に、住人が駐車場利用などをスマートフォンで申請できる機能を追加する。

②「住人は駐車・駐輪場を使いたい、ペットを飼いたいといった申請がスマホで来春からできる」。モバカンの機能拡張をこう予告する。住人はSNSで必要項目を入力すればマンションの管理会社に申請ができ、管理組合の理事長から可否の連絡をもらえる。現在は紙の申請書でやりとりし、理事長のはんこが必要な場合が多い。

③レジチャージは月額で電力容量別に1000—2000円、3000円台、5000円台の3コースで調整する。

パナソニックは充電器使用契約を管理組合と締結し、充電利用者とサービス契約を結ぶ。スマホのアプリで認証、予約、課金できる。

電気代はパナソニックが管理組合に支払う。

充電器は6キロワット型の場合、日産自動車のEV「リーフ」ならば8時間で満充電にする。

「充電器とサービスを一体で提供できる。それぞれの事業者が異なる不便がない。アフターの面倒までパナソニックがしっかり見る」と力を込める。充電器の費用は通信機器も含めて20万—30万円かかるため、マンション全戸にコンセントでの安価な充電サービスを望むニーズにも応える予定だ。

海外

13. ■ソウル住宅購入…月給を一銭も使わず 15 年かかる 中央日報 2023 年 12 月 22 日

<https://japanese.joins.com/JArticle/313021>

概要

①昨年基準でソウルに住宅を購入するには、月給を一銭も使わずに 15.2 年間貯めなければならぬことが分かった。

昨年、金利上昇などの余波で住居価格が下落したが、ソウルで住宅を購入するのにかかる期間はさらに増えた。

国土交通部は 22 日、こうした内容の「2022 年住居実態調査」結果を発表した。全国標本 5 万 1000 世帯を対象に行った個別面接調査の結果だ。

②昨年、首都圏マイホーム世帯の年所得に対する住宅価格倍数（PIR=Price Income Ratio）はデータの間接値の中位数を基準に 9.3 倍だった。PIR は、月給を使わずに貯めて家を購入するのにかかる期間を意味する。

昨年の数値は歴代最高だった 2021 年（10.1 倍）に比べて低下した。住宅を購入するのにかかる期間が約 10 年から約 9 年に短くなったということだ。

③しかしソウルの PIR は 2021 年の 14.1 倍から昨年は 15.2 倍に、仁川の PIR は 7.1 倍から 7.7 倍にそれぞれ高まった。PIR がソウルに次いで高い地域は世宗（セジョン、9.3 倍）、京畿（キョンギ、8.9 倍）だった。

全国平均 PIR は 2021 年の 6.7 倍から昨年は 6.3 倍に低下した。

④昨年の賃貸住宅世帯の月所得に対する賃貸料比率（RIR=Rent Income Ratio）は小幅上昇した。全国基準の RIR は 16.0%（中位数基準）と、前年（15.7%）比で上昇した。月所得の 16% を賃貸料として支出するということだ。

⑤首都圏の RIR も 17.8% から 18.3% に高まった。首都圏の RIR 上昇は 2019 年（20.0%）以来 3 年ぶり。ただ、ソウルの RIR は 2020 年の 21.3% から 2021 年には 21.6% と上昇し、昨年は 20.9% に低下。

⑥昨年の住宅保有率は 61.3% と、2021 年（60.6%）から 0.7 ポイント上昇した。住宅保有率は 2006 年に関連統計の作成が始まって以降、最高値となった。首都圏の住宅保有率が 54.7% から 55.8% に、広域市などは 62.0% から 62.8% に、道地域は 69.0% から 69.1% に上昇した。

住宅保有意識を調査した結果、全世帯のうち 89.7% が「住宅を保有しなければいけない」と答えた。こうした回答は 1 年間に 0.7 ポイント増えた。

⑦青年世帯の 82.5% は賃貸住宅に居住し、青年の賃貸住宅世帯の全国の RIR は 17.

4%と、1年間に0.6ポイント上昇した。新婚夫婦世帯の43.6%はマイホームに居住している。新婚世帯の大半はマンション（73.3%）で暮らしていることが分かった。高齢世帯の75.0%はマイホームに居住し、マンション居住比率は44.7%だった

12. ■韓国・マンション管理費は月に2万円超…7割以上「高い」 2023年11月17日

<https://news.yahoo.co.jp/articles/5ad49735e552390a543e34c475c5f061b2d5b0bd>

概要

①韓国のマンション居住者が支払う管理費が月平均20万ウォン（約2万3300円、1ウォン=約0.114円）を超える。10人中7人は管理費を高いと感じている。不動産プラットフォーム「チクパン」がアプリ利用者816人を対象にモバイルアンケートを実施した結果、マンション居住者の43.3%が「20万～30万ウォン未満」の管理費を払っていた。

②ワンルーム居住者は「10万ウォン未満」が46.2%、ツールームでは「10万～20万ウォン」が45.1%、スリールーム以上は「20万～30万ウォン未満」が43.0%でそれぞれ最も多かった。納付している金額については74.9%が「高い」と答えた。

「適正だ」は23.4%、「安い」は1.7%だった。（KOREA WAVE/AFPBB News）

11. ■400万円以上の高級車駐車禁止賃貸マンション貼り紙物議 朝鮮日報 2023年12月16日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2023121680014>

概要

①LHが高級車の登録を制限するため随時告知中 例外適用対象の判断は車両価格などを確認した上で決定

②国民賃貸住宅の高級車駐車問題で住民間のトラブルが相次いでいる。

韓国土地住宅公社（LH）はこの問題で住民からの苦情が相次いだため、駐車登録された車の全数調査を実施し、駐車制限の方針を告知しているが、それだけでは不十分なようだ。

③LHは先日から全国の賃貸マンション管理事務所を通じて入居者が登録している自家用車の全数調査を行っている。LHは定期的に登録車の全数調査を行い、住民による高級車の所有と駐車を制限している。

④この方針を受けある賃貸マンションでは今月6日に「高級車登録変更案内」の告知が掲示された。LHの駐車登録方針に基づき「3683万ウォン（約401万6000円）以上の高級車はマンション駐車場の利用不可」という内容だった。

管理事務所はこの告知で「賃貸マンション敷地内の高級車駐車問題で苦情が相次ぎ問題となっている」「LH の高級車登録および駐車方針の施行に伴い、マンションに登録された高級車の全数調査を実施する」と伝えた。

⑤マンション管理事務所は登録車の全数調査を行った上で、マンション内での高級車の駐車を制限するという。駐車登録が認められる車両価格の基準は 3683 万ウォン以下だ。

⑥実際に最近賃貸マンションでは高級車の駐車問題でトラブルが相次いでいる。

あるネット掲示板には今月 13 日にスレ主が居住する LH 賃貸マンションの地下駐車場に駐車中の高級車に関する書込みがあった。スレ主は掲示板に地下駐車場に駐車中の BMW、フォード、キャデラックなど高級外車の写真を掲載しその価格を書き込んだ。

⑦LH の規定によると、永久賃貸マンションでは従来からの入居者への特例、あるいは撤去民（行政上・軍事上の理由で住居していた建物を撤去された人）など保有資産基準の適用が猶予あるいは適用されない入居者の場合、車両価格とは関係なく自家用車を登録できる。また高級外車の場合も 10 年以上前のモデルは減価償却が適用され車両価格が基準を下回るケースもある。

10. ■マンションの駐車場で車が“暴走” 車 15 台被害多重事故 韓国 2023 年 12 月 3 日

<https://nordot.app/1103844670293361091>

概要

①29 日、韓国南部の大邱市のマンションの地下駐車場で車が暴走し、車同士が衝突する多重事故が発生。あわせて 15 台の車が被害に遭った。事故を起こした運転手はその後、車を放置したまま現場から立ち去っていた。

②29 日、午前 0 時過ぎ。前の車にぶつかり、猛スピードで走り続ける車。別の角度のドライブレコーダーには部品が吹っ飛び、車がつぶれる瞬間が映っている。

近くに止まっていた車はバンパーが外れ、中には、部品がむき出しになった車もあった。あわせて、15 台の車が被害に遭ったという。

③事故を起こしたのは、このマンションに住む 50 代の男。車から降りると、その場に立ち尽くしていた。あわてる様子もなく、ぶつかった車をしばらく眺め、自分の車の前へ。その後、車を放置したまま現場から立ち去り、行方がわからなくなっているという。警察が男の行方を追っている。

（「イット！」11 月 30 日放送 FNN プライムオンライン）

9. ■韓国新築マンション上階騒音基準、未達は完工承認 朝鮮日報 2023 年 12 月 8 日

<https://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2023120880068>

概要

- ①今後、韓国の新築マンションは上階騒音基準を満たせない場合、自治体の完工承認を受けることができなくなる。今後は完工承認が下りないよう処罰規定を設け、入居が不可能になるようにしたものだ。入居遅延にともなう費用は建設会社がすべて負担するしかない。
- ②既に建てられたマンションも、所有者が上階の騒音を低減する工事をすれば、後に部屋を売る際に払う譲渡所得税から工事費を差し引く案が導入される。このため、韓国政府は住宅法改正に着手する方針だ。
- ③国土交通部（省に相当）の元喜竜長官はこのような内容を盛り込んだ「集合住宅の上階騒音解消案」を近く発表する予定であることが 7 日、分かった。
- 「上階騒音解消」は、元喜竜長官が「韓国土地住宅公社（LH）革新」「鉄道地下化」「GTX（首都圏広域急行鉄道）延長・新設」と共に推進している 4 大重点課題の一つで、このほどこれに関連して大統領報告も済んでいる。
- ④政府が今回、強力な対策を打ち出すことにしたのは、上階の騒音が建設業界の課題にとどまらず、社会問題になっているためだ。経済正義実践市民連合によると、上階の騒音による殺人・暴力など 5 大凶悪犯罪は 2016 年の 11 件から 2021 年には 110 件に急増したという。
- ⑤これまで政府が強力な対策を打ち出せなかったのは、床と壁に沿って伝わる騒音を抑えることが技術的に容易ではなく、床を厚くすれば工事費が急増して分譲価格が高くなるという負担が発生するためだった。だが、上階の騒音による社会的対立が限界に達していることや、少ないコストで騒音を減らすことができる工法も開発されており、強力な対策を打ち出す基盤が整ったと政府が判断したものだ。
- ⑥政府が用意している上階騒音対策の中核となるのは、マンション供給者である建設会社の義務を強化し、既存のマンション所有者も自発的に補強工事ができるよう各種インセンティブを提供することだ。補強工事の工法から、使用すべき資材に至るまで、細部の事項も対策に含まれているという。
- ⑦特に、上階騒音の要件を満たしていないマンションが完工承認を受けられないようにしたことについては、予想されていたものより強力な措置だと評されている。
- ただ、これによって工事費がある程度上昇することは受け入れざるを得ない点だ。建設業界関係者は「上階騒音基準を厳しく適用すれば、従来の工法に比べ工事費が約 3% 上がると予想される」と話している。

8. ■ クリマス 23 階建てマンション火災 2 人死亡・20 人重軽傷中央日報 2023 年 12 月 25 日 <https://s.japanese.joins.com/Jarticle/313080>

概要

- ① 25 日、ソウル市道峰区放鶴洞に位置した 23 階建てマンションで火災が起きて 2 人が亡くなった。午前 4 時 58 分ごろマンション 3 階から出火した。避難過程で大けがをして心停止状態で見つかった住民 3 人のうち男性 2 人が病院に運ばれたが亡くなった。2 人のうち 1 人は火災が起きた世帯の上層から転落して重傷を負った状態だった。残りの 2 人は階段で見つかったという。そのほか 29 人が重軽傷を負

った。

②当局は午前 5 時 2 分ごろ、先着隊が到着した直後に対応 1 段階を発令、車両 57 台と人材 22 人を動員して火災を鎮圧し、住民 200 人余りを避難させた。午前 6 時 36 分ごろ大きな火を消し止め、その後 2 時間後の午前 8 時 40 分ごろに完全に鎮火した。

③マンション側は高齢者集会施設「敬老堂」に臨時避難場所を設けて毛布 9 組、赤十字救援物資 30 箱、非常食料 15 箱、ミネラルウォーター 350 本を準備して火災の被害を受けた建物周辺の住民たちに配布した。道峰区庁は現場に統合支援本部を設けて罹災民の管理などにあたっている。区庁側は被害住民のために周辺 3 カ所のモートルに罹災民臨時居住施設も用意した。9 つの客室、18 人が滞在できる規模だ。現在までの被害受付規模は 17 世帯となっている。

7. ■クリスマス火災…赤ちゃん抱いて飛び降りた父親死亡＝ハンギョレ 2023 年 12 月 26 日

<https://japan.hani.co.kr/arti/politics/48765.html>

概要

①クリスマスの 25 日未明、下の階で発生した火災から逃れ幼い子どもを助けるため胸に抱いて飛び降りた 30 代の父親が死亡した。一緒に暮らしていた両親と弟を避難させた後、最後に脱出を試みた 30 代の男性も遺体で発見された。

②午前 4 時 57 分、ソウル道峰区放鶴洞の 23 階建てのマンションの 3 階から火災が発生。すぐ上の階で 7 カ月と 2 歳の子どもと暮らしていた夫婦は、救助を待っていたが、やむを得ず地上に飛び降りた。夫の P さん（32）は 7 カ月になる末っ子を抱いて走り、妻の C さん（34）は 2 歳の子を溜まっていたリサイクルゴミの山の上に投げた後、飛び降りた。

③墜落後、心停止状態で発見された夫の P さんは病院に運ばれたが、結局死亡。妻の C さんは肩の脱臼で病院で治療を受けている。子ども 2 人も怪我をしたが、命に別状はないという。

④10 階に住んでいた I さん（38）も 11 階の階段で死亡した状態で発見された。I さんは両親と弟を先に避難させた後、最後に脱出する途中、煙で窒息し倒れたものとみられる。消防当局は I さんが今回の火災の「最初の通報者」だと明らかにした。

⑤現場の住民たちは明け方に「ドーン」という音と共に、あっという間に火と煙が高層まで広がったと語った。同日午前を訪れたマンションは、2 階から 11 階まで黒く焼け焦げた状態だった。同じ棟の 12 階に住む H 君（15）は、「寝ていたら両親に起こされ目を覚ますと、家全体が黒く焼けた状態だった」とし、「煙のせいで喉がとても痛かった」と話した。

⑥同日の火災で P さんを含む 30 代男性 2 人が死亡し、70 代女性 1 人が重傷を負った。住民 28 人は煙を吸うなど軽傷を負い、病院で治療を受けている。最初に火災が発生した 3 階から飛び降りた 70 代の夫婦も命に別状はないが、腰痛などを訴えて病院に運ばれた。

⑦短時間で煙が充満したため、家の中で待機していた人たちは大量の煙を吸い込まずに済んだ。15 階に住む K さん（23）は「人の叫び声で午前 5 時ちょうど目が覚めたが、すでに煙が充満していたので外に

出られずずっと（救助を）待っていた」

5 階の住民の S さん（54）は、「火災警報着の警報音も大きくなく、火が燃え上がり煙が充満してからようやく避難放送が流れた」とし、「階段を使って下に降りるとますます煙が押し寄せ、かえって危険かもしれないと思い、家に戻って水に浸したタオルを当てて救助を待っていた。

⑧専門家たちも、マンションの火災では無理に外部への避難を試みるよりは、状況によっては浴室などで待機した方が良いと述べる。「煙が広がる前なら 1 階または屋上に避難した方が良いが、すでに有毒ガスが充満した状態なら、衣類などを濡らしてドアの隙間を防いだほうがよい」と語った。

マンションの場合、ベランダで救助を待つこともあるが、ベランダに炎が広がった時は「バスルームに水を溜め、できるだけ火の進入を防ぐのがよい」と勧告した。「特に家ごとに防毒マスクを備えれば、家の外に避難するかどうかに関係なくはるかに安全だ」とし、「（マスクが）ない場合はタオルなどを濡らしてガスの吸引を防がなければならない」と話した。

⑨消防庁も集合住宅の場合、他の家で火災が発生した際は、自分の家に火災や煙が入っていないければ、家の中で待機し火災状況を注視しながら、煙が入らないよう窓を閉めた方がよいという内容の「集合住宅火災避難安全対策改善案」を先月発表した。これまでは火災と煙の拡散程度と関係なく、一律的な避難を勧告してきた。

6. ■「マンション共和国」韓国には避難マニュアルがない ハンギョレ 2023 年 12 月 27 日

<https://japan.hani.co.kr/arti/politics/48776.html>

概要

①「ドアを開けたら、すでに煙が立ち込めていました。夫と子どもを連れてまず 1 階に向かうため階段を降りようとしたのですが、煙で窒息するかもしれないと思い家に戻りました」クリスマスの未明に火災が発生した。ソウル道峰区のマンションの 5 階の住民 S さん（54）は、右往左往した当時の状況をこのように説明した。

幸い、S さん一家は濡れタオルで口を塞ぎ、火がまだ届かないベランダ側に出て救助を待っていたため、人命事故を免れた。救助隊から防毒マスクを渡された S さん家族は、救助されるまで家の中に待機した。一方、10 階の住民は家族を連れて避難させる途中、煙を吸い込んで死亡し、4 階に住んでいた男性は子どもを抱いて飛び降り死亡した。

②韓国国民の 2 人に 1 人はマンションに住んでおり、毎年マンションで発生する火災だけでも 2600 件余り（2021 年基準）にのぼる。マンションの火災状況に合う避難原則を熟知し、マンションごとに火災対応マニュアルを点検する必要があるという声があがっている。

③消防庁が先月改正した「マンション火災発生時の避難要領」の内容は、一言で言うと、「むやみに避難してはならない」とことだ。「火事が起これば、とりえず避難しなければならない」という従来の指針が人命事故をさらに誘発する恐れがあるという指摘を反映したものだ。

④火災発生によって有毒ガスが広がる速度は、人の移動速度よりはるかに速い。

避難する過程で煙の吸い込み、窒息などの被害を受ける可能性もある。

実際、消防庁の統計によると、ここ 3 年間（2019～2021 年）マンションで発生した火災 8360 件で 1040 人（死亡 98 人、負傷 942 人）の人命被害が発生した。このうち 39.6%（死亡 29 人、負傷 383 人）が避難途中で被害を受けた。

⑤避難の可否については「炎と煙」を中心に判断しなければならない。

まず自分の家の玄関ドアから熱気が感じられた場合は、すでに廊下や階段などに煙や炎が広がったとみるべきだ。このような場合、玄関のドアを開けずに家の中で救助を待っていた方が良い。マンションの玄関ドアは建築法上防火扉だ。1 時間は火災に耐えられる。その代わり、煙が入り込まないように、濡れた衣類などでドアの隙間と窓を塞がなければならない。

⑥家の中では、ベランダなど家の内部と断絶され外部と連結された空間に避難するのが原則だ。

だが、今回の火災のようにベランダを通じて火が広がった場合には、浴室に移動した方が安全だ。浴室には水があり、水は火と煙を防いでくれるからだ。もしそれが難しいなら、玄関から最も遠いところに避難すべきだと専門家たちは勧める。火災時の廊下は炎と煙の移動経路であり、玄関ドアは炎と煙を家の中に入れる入口であるためだ。

⑦救助隊は遅くとも 10 分以内に到着することを忘れず、慌てないことも重要だ。

消防車が通報から現場到着までかかる時間を意味する「消防車ゴールデンタイム」は現在 7 分。「消防力現況」によると、ソウルでは消防車の出動から到着までかかる時間は 4 分 95 秒だった。

最も出動距離の長い慶尚北道の場合、所要時間が 9 分 13 秒で消防車ゴールデンタイムを超えたが、到着までは 10 分以内だった。忠清北道が 8 分 45 秒、全羅南道が 8 分 40 秒、江原道が 8 分 20 秒などの順だ。

⑧煙があまり広がっておらず、避難できると判断した場合は、火災の発生地点を考慮しなければならない。

自分の家より下の階で火災が発生した場合は開放された屋上に、上の階で火災が発生した場合は地上階に移動し、建物の外に移動するよう消防当局は勧めている。2017 年以降、30 世帯以上の共同住宅の屋上出入口は火災時に自動的に開かれる自動開閉装置の設置が義務付けられている。

⑨避難時にはできるだけ腰を落とし、濡れたタオルなどで口と鼻を覆ってできるだ

け煙を吸い込まないようにする必要がある。家にあらかじめ防毒マスクを用意しておくと、煙を吸い込む心配なく安全に移動できる。「市民のみなさんが火災状況を判断しなければならず、通常は火災や煙が発生する位置の反対側に移動する必要がある」と述べた。

⑩このような「大原則」に劣らず重要なのが、自分の住んでいるマンションの状態を普段から把握しておくことだ。

各家庭でマンションの環境に合う避難計画を立て、消防・避難施設の使い方を熟知することが重要だ「状況に応じた避難要領および体験に基づいた消防安全教育が必要だ」と指摘した。

⑪住民たちに余裕がない状況では、マンション管理事務所の案内放送の役割も非常に重要だ。

しかし、このような訓練が行われているケースはほとんどない。今回の火災でもマンションの住民たちは「待避せよ」という放送も火が消える頃に遅れて聞いた場合があったと伝えた。また、マンション内の火災警報

音も大きく聞こえず、火災が発生した事実を把握するのが難しかったという。火災発生棟の2階の住民Aさん（54）は、「寝室で寝ていたが、サイレンの音も聞こえなかった。アナウンスが流れたが、小さすぎてよく聞こえなかった」と語った。

専門家は外部火災感知器の他に「単独警報型感知器」があれば、家の中でも警報音を聞いて避難時間を減らせるとして、設置を推奨した。

⑫警察は発火地点であるマンション3階の家の小さな部屋でタバコの吸殻とライターを発見しており、失火の可能性があるとみて捜査を進めている。

5. ■ 習主席の言葉通じない…上海巨額マンションも工事中断 中央日報 2023年10月2日

<https://japanese.joins.com/JArticle/309681?servcode=A00§code=A00>

概要

①2日香港サウスチャイナ・モーニング・ポストによると、上海浦東新区で上海東桜不動産が建設中の2棟300世帯規模の超高価マンション「The One - Rivera Shanghai」が工事中断危機に置かれた。

上海中心部に位置した内環高架路の内側に建てられている該当のマンションは坪当たりの分譲価格36万元（約737万円）で1500万～3000万元で分譲された。ところが建設会社である上海東桜が昨年初めに資金難に陥って工事が1年半以上中断されて問題が生じた。

②同アパート2棟のうち一つの入居予定日は昨年3月12日、もう一つは昨年12月10日だったが、分譲者は入居予定日からかなり経っている今もまだ新居に入れずにいる。

中国不動産企業の資金難で続出しているマンション工事中断事態による「爛尾楼（途中で建設をやめたマンション）」が中国の金融中心地・上海の中心でも起きる可能性が出てきた。1年以上建設が中断されて放置されたマンションなどの建物「爛尾楼」は昨年中国全域100余都市で発生している。

③マンション完工が2年近く先延ばしになると分譲者数十人は8月初め「モーゲージボイコット」を宣言した。上海東桜や現地当局に8月末までに工事が再開されなければ9月からはモーゲージの返済を拒否すると通知したのだ。

しかしモーゲージボイコット宣言にもマンション建設現場は変わっていない。SCMPは中国国慶節連休の直前も該当工事現場では重装備や建設労働者の姿は見えなかったと伝えた。上海のある不動産投資家は「高価マンションの入居が500日以上遅れて分譲者などが腹を立てているので実際にモーゲージボイコットが起きる可能性がある」と展望した。

④最近習近平国家主席はマンション工事を完工して「入居を保障せよ」という意味の「保交楼」強調したが建設業界の反応は冷たい。工事費に耐えられない現実が変わらないためだ。昨年バンク・オブ・アメリカ（BOA）は中国で未完工のマンションへの入居で支障をきたす所が少なくとも240万世帯に達すると推定。

4. ■間もなく飢え死にする嘆く公務員 不動産不況襲う中国のリアル 朝日 2023 年 12 月 4 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRCR44NHRBWULFA026.html?pn=9&unlock=1#continuehere>

概要

①中国のネット上に投稿された写真。飼育員が貼ったとされる紙には「我々は6カ月給料がない。動物の餌は尽きた。間もなく飢え死にする」と書かれている＝飼料代も支給されておらず、動物は「市民が白菜やニンジンなどを与えてくれ、何とか食いつないでいる」。まわりの公務員にも半年ほど給料が払われておらず、派出所の若い警官も給料をもらっていないという。みんな貯金を取り崩したり、親族を頼ったりして暮らしているといい、「この街のすべてで経済が良くないようにみえる」と話した。

②天津市の公共バス運営会社の社員とみられる人が 9 月、ネットに投稿した内容が注目された。給料が3カ月間支払われていないという。「親の仕送りに頼るしかなく、本当に苦しい」

中国では地方政府が不動産会社などに土地の使用権を売ることによって開発が進む。

使用権の売却収入は地方政府の財政収入の約 4 割を占めてきた。中国財政省の統計で、地方政府全体の使用権の売却収入は 2021 年で 8・7 兆元（約 176 兆円）と、約 20 年間で約 150 倍に増えた。だが不動産市況の悪化で、22 年は前年から約 2 割減り、今年 1～9 月も前年同期比で約 2 割減った。

③中国メディアは 7 月、広東省や福建省など 4 省が、職員の給与を 15～25%引き下げたとネット上で報じた。

だが間もなく記事は削除された。4 省の地方政府からは何も発表はなかったが、中央政府関係者は「この地方政府も金がなく、給与を減らしている」と話す。黒竜江省ハルビン市は今後 5 年間、非正規職員を毎年 2 割減らすと明らかにした。湖北省十堰市では 4 月、300 人超の職員を減らし、人件費が「1500 万元（約 3 億円）浮いた」と成果を強調した。

④甘粛省蘭州市は 8 月、「公共バスは長きにわたって赤字経営が続き、この苦しい状況を続けることはできない」として、料金の値上げを表明した。

河北省保定市では 7 月、かつて 1300 台を超えていた路線バスの車両を、約 300 台まで減らしていたことが明らかになった。路線数が減ったほか、本数が少なくなったことで利用者がバス停で待つ時間が長くなったという。不動産関連産業は国内総生産（GDP）の 3 分の 1 を生み出しており、その不況は中国経済全体を揺るがしている。

3. ■4 年で 2 億平方メートル超廃虚に 中国、無数に並ぶ朽ちた洋館 朝日 2023 年 12 月 5 日

<https://digital.asahi.com/articles/ASRCR4551RBZULFA026.html?pn=11&unlock=1#continuehere>

概要

①中国中央部の河南省新郷市。大豆の生産地として知られる田園地帯の中に、高層マンションやオフィスビルが立ち並ぶ開発区域がある。その一角に、経営危機に陥っている不動産大手「中国恒大集団」が約2千戸分のマンション群を建てるはずだった。だが10月末に訪れると、原っぱの中に巨大な門がたたずんでいた。35万平方メートルの敷地の、入り口となる予定だった場所だ。SNS上の写真では、門の上部にマンションの名称「恒大御湖天下」が掲げられていたが、すでに外されている。他に残っていたのは低層の建物の構造部分と、基礎工事の跡だけ。マンションは1棟も完成していない。関係資料や近くの住民によると、工事は2020年に始まり、昨年の早い段階で止まったようだ。

②中国東北部、遼寧省の省都・瀋陽市。

郊外のトウモロコシ畑に囲まれた山のふもとに、朽ち果てた洋館が無数に並ぶ。まるで中世の都市の遺跡のようだ。18万平方メートルの敷地に、英国企業が設計した数百戸の住宅が建ち、壮大な別荘地になるはずだった。建物は工事の途中で放置され、コンクリートの構造部分がむきだしになっていた＝夫婦はこの建設現場で働いていたが、数年前に工事が止まり、数十万円分の給料が支払われていないという。上海市政府系の不動産大手「緑地控股集团」。7月に米ドル建て社債を償還できず、恒大と同じくデフォルトに陥ったと報じられた。負債総額は1.2兆元（約25兆円）に上る。

③住宅は値上がりし続けるという「神話」が広がり、人々も子どものために1軒、投資用に1軒と次々購入した。住宅販売額は、個人での住宅購入が広がり始めた。

1998年は2千億元（約4兆円）だったが、21年には16.3兆元（約340兆円）に。その間に物価や賃金も上がったが、単純計算で20年超で80倍になった。

④中国のシンクタンクの昨年の試算では、直近4年間に全国で販売された住宅のうち、工事が止まるなどして廃虚になっている面積は計2億平方メートル以上に及ぶ。広がる廃虚は、中国経済の停滞の象徴となっている

2. ■建て替え確定のインスタ映え団地「彩虹邨」 概要明らかに 香港 2023年12月28日

<https://hongkong.keizai.biz/headline/2201/>

概要

①房屋局の何永賢局長が12月21日、虹色のようなカラフルな外観からインスタ映えスポットとして有名な公営住宅「彩虹邨」について、「全てのプロジェクトが完了するまでに15年かかる」ことを明らかにした。彩虹邨の個性といえる虹色のデザインについては、「7色を取り入れることを期待している」と前向きに検討していることも明らかにした。

②彩虹邨は1962年～1964年の間に完成し、7～20階建ての建物11棟が建設された。

現在、7455戸、約1万7500人が住んでいる。築60年超えのため老朽化がすさまじいことから、香港政府は再開発を決めた。外観が虹色で、3フロアある同住宅の駐車場の屋上がバスケットコートや公園になっている。写真撮影するにも高さが適度で、道路を走る車の邪魔にもならないことから「インスタ映え」スポットとして高い人気を誇る撮影ポイントとなっている。

③再建後は現在より約 25%増の 9200 戸に増えるが、最大の課題は 1 万 7500 人という大量の住民を、完成までにどのように一時的な住宅を確保するかだ。建物 11 棟を一気に破壊して再開発を進めるにはいかず、3 回に分けて引っ越しを行う。そして、一時的な引っ越し先から再び彩虹邨に戻るまでに平均して 10 年位で、全住民が再び住み始めるには約 15 年かかると試算した。既に定年を迎えている住民に対しては 1 戸当たり 2,000～3,000 香港ドルの移転費用を補助する計画。

④一時的な転居先は、黄大仙にある美東邨となる。その中で 2027 年～2028 年に工事完了予定の建て替え工事中物件である美東樓（2860 戸）と宏照道沿いに建設中で新しい公営住宅の第 2 期分（1460 戸）を使う。特に彩虹邨の南部にある宏照道の新団地については 2025 年～2026 年に完成予定だが、彩虹邨に比較的近いことから、同団地の住民が希望すれば優先して購入できる権利が与えられる。一方、新団地は交通の便が少々悪いことから、購入者がどの程度になるのかは不明な状況。

⑤現在の香港の地下鉄駅には、大きなショッピングモールが併設されていることが多いが、彩虹邨は宅地開発が早かったため大規模ショッピングモールはない。住民は隣の鑽石山駅にある「荷里活広場」に向かうことが多かったため、「再建後はショッピングモールが建設されることを期待している住民が多い」としている。

1. ■NY でマンション一部崩壊 けが人情報なし、原因不明 共同 2023 年 12 月 12 日

<https://nordot.app/1107102037660533206>

概要

①米東部ニューヨーク市北部ブルックスで 11 日、マンションの一部が崩壊した。

②AP 通信によると、これまでのところけが人は確認されていない。マンションは 7 階建てで、角に面した一部が屋上付近から 1 階まで崩れ落ち、室内がむき出しの形になった。原因は不明。消防が巻き込まれた人がいないかどうか搜索した。「写真」

以上