

マンション管理の放棄とその背景

—人口減少と車社会にしのびよる影

松本地域再生研究所 松本 恭治

まえがき

本格的な人口減少社会を前にして多くの人々が懸念する一つがマンションの空き家化である。個々のマンション単位で空き家化を分析すると管理組合の工夫、努力や管理に対する住民意識の向上に期待する結論が導かれやすい。一方、地域単位で分析すると、地域の社会構造とその変化こそが空き家化の主因となることが分る。ただし、間接的な影響だから従来議論されることも研究されることも少なかった。本稿では管理放棄の実態を管理組合内部の要因と外部要因の両面から分析し、社会に警鐘を鳴らす目的で記述した。

筆者は群馬県内のリゾートを除くすべてのマンションを2003年から複数回現地訪問し居住者や役員にヒヤリングをした。最初の150例は容易にアクセスできたものの、それを超えると、発見が次第に困難化した。行政には台帳がなく、集結点が容易に見えなかったから、最後の10例は最初の150例以上の発見努力を必要とした。2010年時点での229例にはもれがないと自負している。後から発見する住宅ほど、中古広告も競売予告も減少しないほど小規模で、調査の空振りを多数経験した。市街化調整区域には10例あった。今回の報告は主に管理放棄の事例と、それらが生まれる背景としての統計分析結果である。

なお、住宅が併設された商店街の共同ビル9例は共同修繕の習慣が崩壊し、個別増築や店舗の住宅化が多い。また企業向けテラス型分譲集合住宅3団地は個別売却や社員への払い下げが多い。共同管理の仕組みがなく、一部棟の廃屋化や減失があり、さらに建て売り住宅群に転化した団地もある。これらを229例に参入していない。

1. 分譲マンションの大量空き家化から管理放棄への物語

マンションの半数以上の住宅または面積の空き家事例は群馬県内で確認できただけで少なくとも9例あった。

A マンションは、戸数20戸、未練引き地区、1991年分譲、各室2DK50㎡程度。5階建てエレベーター付き、主に東京のサラリーマン向けに投資用として分譲したが、入居間もなく落雷がエレベーターを直撃し、運転不能となった。管理組合は不在所有者ばかりで修繕費600万円を払えず、賃借人は続々退去したため、共通の電気代も滞納となった。電力供給が停止されたため受水槽が機能せず、トイレも台所も使用不能となった結果、管理組合は崩壊した。管理費・修繕積立金徴収がない状態で、次々競売に付されたが、ほとんどが落札不調となった。このような混乱に乗じてヤクザや右翼が一部住宅を占拠したため、管理組合の再生が困難になった。一時全住宅が空き家化した。電力と上水道の個別引き込みで、一部の住宅が使用可能となった。ウイークリー業者が

3戸所有し、一部共用廊下の電気代を負担し、営業を続けた。空き家化した時点では建物自体の傷みは少なかったが、廊下や敷地には借家人が怒ってゴミを大量に残した。固定資産税の滞納が多く、藤岡市も競売を試みたが落札不調を経験した。15年近くゴミが放置されたが、2008年に一部の所有者がゴミをすべて片付けた。その結果、2012年では8戸が使用されるにいたり、自治会もできたようだ。ヤクザや右翼も埒があかないと諦めて撤退したように、最近はずっと姿を見せない。ただし管理組合は現在も崩壊したままで老朽化が進行している。

B マンションは、1990年分譲の90戸である。市街地再開発事業で中心商業地に立地。15階建、委託管理で管理人は日勤。1階に4区画の店舗があるが経営は安定しない。居住世帯数は借家を含めて30戸だが高齢の単身者が多く、役員のなり手が少ない。現理事長の就任期間は22年に達する。強力なワンマン経営のため、建物の保全状態は良い。場所柄不審者が建物内に侵入することが多いため、防犯対策として玄関ドアをオートロックに替えた。空き家化し

た主な理由は老朽化ではなく、専用の駐車場がないためである。当初駐車場設置が市の許可条件であったが、近所の立体貸し駐車場を借りる条件で許可された。ただし、月決めにすると高く、中古価格が値下がりしたら駐車場を必要としない老人ばかりが残る結果となった。空き家化が中心市街地で生じる典型例である。

C マンションは、1980年築、近隣商業地に立地する。4階建、20戸、業者は関東で広範囲にマンション供給したが、小規模、低水準住宅が多かった。自主管理、店舗区画13、うち閉店舗11、住宅は7戸のうち3戸が空き家、工事中で未完成店舗2区画を下請けに押し付けたため下請けは倒産した。分譲開始と同時に競売が発生した。大半の不在家主は県内に居住。2年に1回の管理組合の総会には半数は集まるそうだが、分譲当時に比べ車社会化したが、客用駐車場がないことで店舗が空き家化する。営業しても長く続かない。間口が小さいから、業種も限られる。特に2階の店舗は借り手がない。月額管理費3000円、修繕積立金2000円だから、大規模修繕を実施したことがなく、老朽化が進ん

でいる。長く理事長を続けた店舗経営者が倒産で撤退した後、引き継いだ新理事長は勝手が全く分らない。持ち家居住世帯は2戸に過ぎない。空店舗が多いことから中古価格は低い。

D マンションは、1980年築。駅から徒歩4〜5分の中心商業地。8階建て、家族向け住宅48区画+店舗など非住宅6区画の事例である。2010年、半数以上空き家で、持ち主居住は2割以下で単身高齢者が多く限界集落に近い。2年前に委託管理会社の倒産・預金持ち逃げ事件を経験した。大規模修繕を経験していないため老朽化が激しい。空き家化の最大原因は専用駐車場がない上、周囲の駐車場に空きがないことだ。中心市街地の人口減が追い打ちをかけている。

E マンションは、1990年築。3階建て15戸のうち僅か3戸の借家人が住むだけの投資型マンション。半分以上の住宅で電力メーターが外されている。共用廊下と階段の床は鳥の糞で汚れ、掃除の跡がない。通路や階段天井には蜘蛛の巣が張っている。多くの住宅は管理放棄である。いずれも大量空き家化にはマン

ション固有の物語が付随する。空き家化の要因は計画企画、施工、販売、管理・生活の各段階で形成される。ただし終末を自己決定できない。

紙面の関係上、事例を限定し、かつ簡略化して述べた。なお桐生市では新築の8階建て全戸3LDK、60戸の賃貸住宅に暴力団が介入し、全戸空き家化した。現在は更地である。

2. 多極分散型小規模都市群の市街地拡散物語―ハイセンスな空店舗街も

図1は、群馬県の都市計画用途地区別住宅空き家率の経年変化である。平成20年の中心商業地の空き家率が全国都道府県中和歌山県と並んで1位である。昭和63年までは中心商業地の空き家率は他の用途地域とさほど差はなかったものの、平成5年ごろから抜きんで空き家化が進んだ。もちろん正確なデータはないが店舗、事務所などの閉鎖が並行して生じた。マイカー社会化に加え市街地の郊外膨張政策が中心市街地の空洞化に拍車をかけた。乗合バスの輸送人員の激減ぶりも極端である。昭和35年当時の輸送人員を100とする現在では5程度である。公

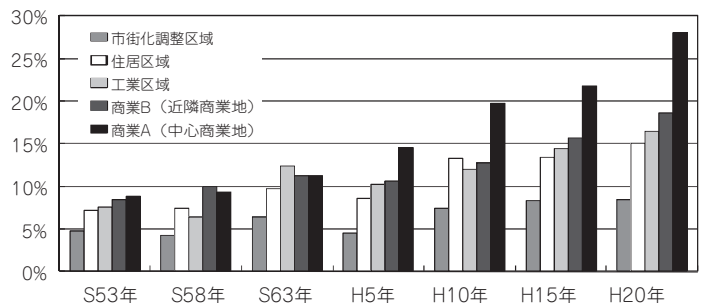


図1 群馬県における都市計画用途別住宅の空き家率
住宅土地統計調査結果の再集計より作成

共交通が壊滅状態だから県民はどこに出かけるにも自家用車が必要になった。群馬県は成人1人に1台必要といわれ、1000人当たり保有台数は日本一である。車が増えると郊外に大駐車場付きの大型店が増え、最寄り駅と脈絡がない水田や畑、山林に工場団地や駐車場付きの郊外住宅団地が多数建てられた。自動車保有と郊外化は相互に原因でもあり結果ともなって進んだ。

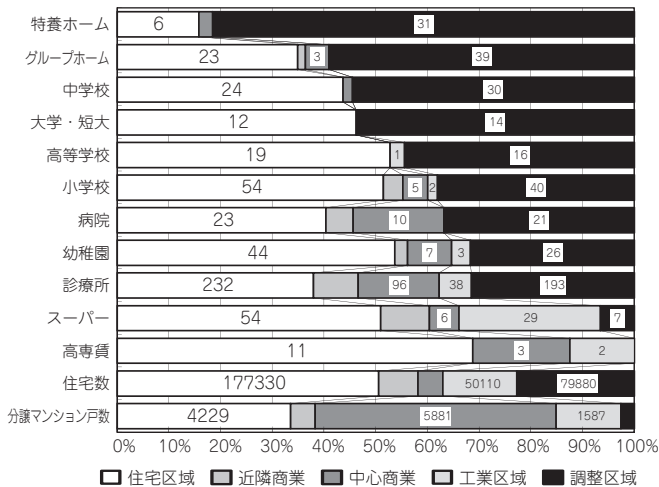


図2 群馬県内4都市（前橋、高崎、伊勢崎、大田）の施設用途別都市計画用途地域別立地分布

4市は2007現在の合併前市域。施設は2008年10月現在。住宅数は平成2008年住宅土地統計調査から4市の合計値。それぞれの施設は竣工後に市街化調整区域から住宅区域や工業区域に編入された場合も多い。4市の分譲マンション戸数は2009年10月現在（筆者調査）、都市計画用途は2007年1月現在ゼンリン地図を使用。

各市は市街化調整区域の開発を積極的に推進した。理由は、隣接町村への人口流出阻止が目的であった。元々群馬県は小規模都市分散型で、市域が狭く隣接町村に住宅を求めても車なら通勤できた。一方隣接町村は市部に対抗して工業団地や住宅団地開発に邁進した。手助けしたのが県企業局・住宅供給公社・農協などである。平坦部は市町村の開発競争の場と化し、ますます虫食い状市街地が形成された。競争で都市が破壊された典型となった。

もとより中心市街地にある住宅は密集していたから新たに駐車場を設置する空間的余裕はなかった。駐車場がない店舗には当然客が来ないから、働き盛りの店主は競って郊外に店と住宅を移動させたのである。診療所・病院・保育所もしかりである。教育施設までもが市街化調整区域に放り出された(図2)から、不便を覚悟しなければ中心市街地に住むことができなくなった。古い分譲マンションは総じて駐車場設置率が低い。いくら駅前にあっても車なしで

は生活できないから買い手、借り手はいなくなった。つまり、駅前マンションの空き家化・単身化が進行したのである。マンションの足元の店舗も半数近くは閉鎖のままだから、管理費・修繕積立金の滞納、競売はあって当たり前である。近年では店舗なしの分譲マンションが一般化し、商店街の連続性が断たれると同時に、中心商業地の住宅化が進んでいる。機械式駐車場設置で戸当たり2台駐車可能、各安の駐車料金または徴収なしの新築マンション販売が増えたが、これではマンションのスラム化は確実である。理由は15年近く経過した機械式駐車場が金食い虫となり、使えない場合が増えて来たからである。機械式駐車場の撤去に踏み切った事例は2件あるが、撤去するにも費用がかかる。更新費を入れて15年で1台250万円かかるといわれているが、これは空き駐車がない場合を前提とする。故障が頻発すれば外部の駐車場を借りる人が増える。駐車場収入が減れば利用者は追加の費用負担を迫られるから、さらに利用者が減る恐れが強い。さびた機械式駐車場を放置すれば、マンションの中古価格は間違いなく値崩

れする。適正料金を徴収するだけで中古の買い手や利用者を減らす場合が多い。地方都市における機械式駐車場設置は時限爆弾を仕掛けるに等しい。購入時にその危険性を販売者は伏せる。

ところで、非木造共同住宅の空き家化と同時並行しているのは店舗・事業所などの空き家化である。中心商業地の店舗は都市の顔だから、住宅の空き家以上に目立つが、県内でも市ごとに表情が違う。寂れた中心街が多いなかで、高崎市の中心街はハイセンスな空店舗が目立つ。空店舗活用の店開きに対して店舗の改修費用が行政から助成され、さらに3年間家賃の半額が補助される。ただし多くは3年を経ずして撤退する。綺麗な店構えでも、空店舗群と、空き家が多い高層住宅群では住民が逃げ出しても不思議でない。県内の中心商業地には全分譲マンション戸数の47%が立地する。存続は中心商業地の動向次第だ。

3. 群馬県だけが空き家問題地域ではない—管理放棄は全国で発生している。

国の指定統計で建て方別空き家数

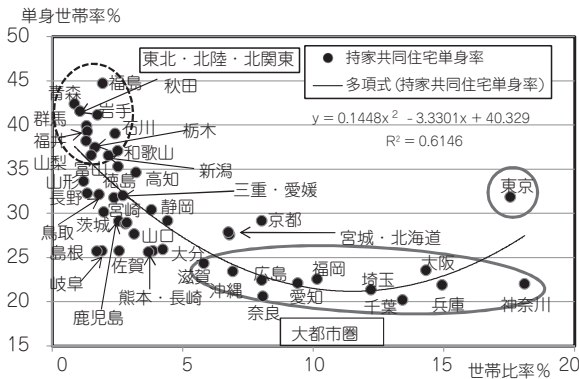


図3 都道府県別持ち家共同住宅世帯比率別
同住宅単身率 2010年

国勢調査結果の再集計より作成

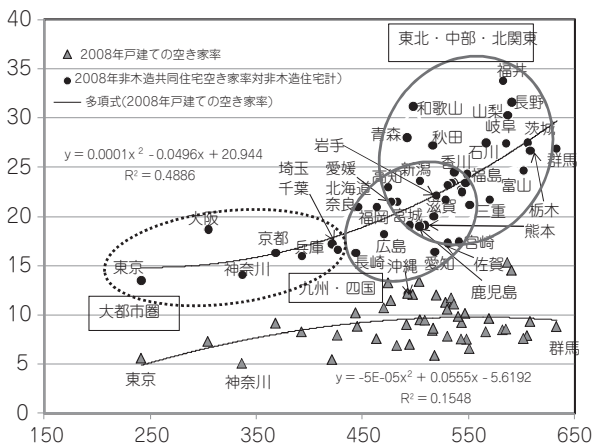


図4 08年1000人当たりマイカー保有台数別、
戸建て住宅・非木造共同住宅の空き家率
(対戸建て、非木造住宅合計数を各100とする)

住宅土地統計調査結果の再集計より作成

を把握できても、住宅所有形態別空き家数を示すことはできない。一方、持ち家共同住宅居住世帯の単身率(図3)は都道府県別でも市区町村別でも分析可能である。これらと、マイカー保有率(図4)やDIDS人口密度、製造業従事者数、人口規模、人口減少率、性比、都市規模の分布、マンションの中古価格、地域の住宅平均規模との乖離、公示地価、県民所得、中心商業地空き家率などとクロスした分析では、群馬県が突出した県でないことが分る。ここに

①開発業者倒産による余波(未完成住宅の競売、瑕疵補修なし事件が

A. マンション空家化の個別事情

前述の1.と2.に3.を加えてマンションの空き家化などの主要因を以下に整理した。

4. 空き家化の内部及び外部要因

掲載するグラフは上記の集計結果の一部に過ぎないが、空き家化・管理放棄は程度の差こそあれ全国的課題である。

多発した)。②設備事故(落雷事故を含む)、設備不良、電気、水道、下水排水の停止 ③高齢単身化と長期入院、施設入所、親族宅転居、死後の相続争い・放置、④老朽化で居住性・安全性の低下による売却・賃借の困難化、⑤管理組合機能の低下・滞乱(暴力団の介入、役員の犯罪、滞納額累積)、⑥大規模併設施設の空き家化(競売不調の長期化)、⑦店舗の空き家化、⑧駐車場がない。倉庫使用(安価になると増える)。

B. 空き家化の外部事情

①防犯性能の悪さ、②個別に解体できないこと。

①開発規制の形骸化、公営企業による町壊し、②投資物件の投げ売り、③プールの置き土産、開発最前線後退、周辺の空き家化、④中心市街地の空洞化・店舗、診療所、病院、各種事業所の郊外移転、⑤県民所得の低下による若者の県外流出、⑥マイカー普及とバス路線の廃止、運行の間引き、⑦地価の値下がり、⑧製造業の海外移転、⑨地域の平均住宅との水準乖離、⑩築年数で相場が決まる。地方のマンションは価格半減期が短く、この呪縛から逃れにくい、⑩市場任せ、私的財産への行政不介入。

おわりに

一つの要因で空き家化する場合もあるが、多くは一次、二次、三次要因と連鎖し、さらに重層化する恐れが強い。社会的サポートがない状態では空き家化に関するマンションごとの個別要因がむき出しになる。管理組合の努力だけでは外部要因を除去できない。