

新築マンションの供給ラッシュが続く首都圏。その裏側で古物件の老朽化が進み、分譲主や管理会社とのトラブルも絶えない。迫り来るスラム化の危機にどう立ち向かうのか。地域社会の核であるマンションの「あした」を追う。

ベージュの外壁に浮かぶ傷。窓枠を覆う鉄さび、一部が欠けたコンクリートの階段――。

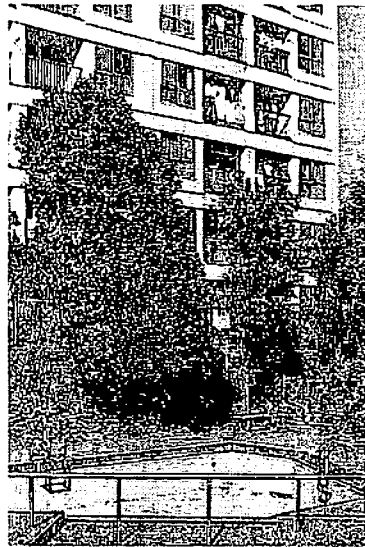
東京・中野区の住宅街にひっそりとたたずむ「野方団地」。四十年ほど前に国の公社が分譲した鉄骨四階建て二棟のマンションだ。

木造の低層住宅が周囲を囲むなか、当時は「ハイカラ住宅」として脚光を浴びたが、この十年間、雨漏れやガス漏れ事故が繰り返して発生した。同団地の理事長である中根秀憲さん(53)は「水が漏り、コップをかざすと白い壁が赤く見えた(こともある)」と振り返る。同団地は六月、ようやく



マンション 誰のもの 「あした」に備え

建て替え工事に着手する。約四十人の区分所有者だけで建て替え組合を設立して事業主になる全国でもまれなケースだ。建築規制の強化で建て直すむしろ狭くなり、開発業者は「うまみがない」と尻込み。所有者が半地下の部屋を作って保



敷地内のプールは3年前に閉鎖された(横浜市希望が丘第3コーポラス)

ほと前に閉鎖したプールがそのまま残る。かつては夏の到来とともに子どもたちの歓声が響いたが、団地内で現在目立つのは一人暮らしのお年寄りだ。

「人任せにはしない」。柳さんらは役員任期を従来の一年から二年に延ばし、四月には自治会とは別に管理組合を立ち上げ、水道管の破裂、住民の退去、夜も暗いままの建物。「買い手さえいれば一円でも手放す」と話す区分所有者の男性は、不吉な未来を他人事のように予見する。

「終の住みか」住民が守る

老朽・高齢化の淵で

徐々に築き上げた。

留床を確保し、建設資金を調達するなど、自力で乗り越えた。

検討を始めたのは十五年前。中根さんら理事の間で「建て替えを前提に勉強しよう」と意思統一するだけ

分譲マンションの管理に

「あつた」に備え。最終責任があるのはあくまで置いてほしい。考でも個々の部屋を保有する

は所有者自身が住むのではなく、賃借人が暮らす。「い

「あつた」に備え。最終責任があるのはあくまで置いてほしい。考でも個々の部屋を保有する

規模修繕の検討が必要にな

「あつた」に備え。最終責任があるのはあくまで置いてほしい。考でも個々の部屋を保有する

「うそつき」「ひきょう者」。東京都足立区のマンションでは二〇〇一年春から一年以上、怒号が飛び交った。管理費に約一千万円の欠損金があることが発覚。加えて管理会社が一億二千万円もかかる修繕計画をぶちあげたためだ。

十二階建てのこのマンションの管理は分譲された一九七五年以来A社が担当。「欠損金も含め全く寝耳に水」と前理事長の加藤利助さん(69)は振り返る。「A社を管理者とする」。

購入時、マンション規約に盛り込まれていたこの一文が元凶だった。本来、マンションの維持管理の全責任は所有者から成る管理組合が持ち、組合の理事長が管

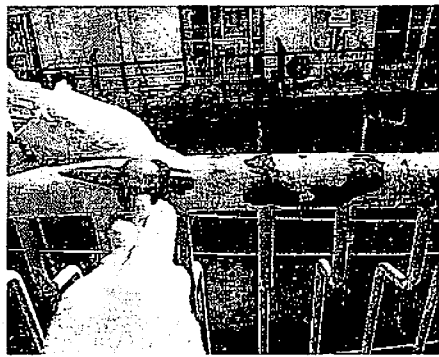


マンションの「あした」に備え

理者となる。修繕、清掃などの諸作業を外部に委託。管理会社とは主従関係にあるのが通例だ。

しかし、このマンションでは管理組合は法的に存在はしたが休眠状態。総会は一度も開かれず、決算書はドアポケットから投かんされるだけ。過去の工事の資料もない。それでも不審に思われなかったのは「A社に任せきっていたからだ」。

「これからは住民主体で管理を」。加藤さんらが立



「自分の財産を監視の目を曇らせかねない」

「自分の財産を監視の目を曇らせかねない」は自分で守る。この常識が根付いていないマンション暮らしは煩わしく思えるはず。東京都江戸川区で不動産業を営む村井清さん(50)の実感だ。村井さんが管理組合理事長を務める「クラウンハイツ」の外郭団体日

の子会社が管理を担って手抜きする結果はつやむやみ問題になる典型例だ。訴や印鑑を管理会社が保管していたことが判明してから訴訟を担当し、建築士らと管理のあり方に関する勉強会も開く榎本武光弁護士は指摘する。

「住民の意識が高まった」(村井さん)ことが収穫だった。新会社のサービスに関する満足度アンケートを行うなど「住民が主役」の意識は高まっている。

自治意識高める教訓に

「管理巡るトラブル多発」

ち上がったのは同年十一月。分譲から二十六年がたっていた。A社との間で裁判になったが地裁、高裁と住民側が勝訴した。訴えを担当した黒岩哲彦弁護士は

年八月の調査によれば、マンション関連で目立つ相談が「管理員、管理会社とのトラブル」と「役員選任・増築、屋上に広告塔も設置した。あたかも「自社ビル」に住まわせてやっている」という感覚。判決は建設会社敗訴となった。「分譲主からなかった」。

「責任感がある人ほどマンション暮らしは煩わしく思えるはず」。東京都江戸川区で不動産業を営む村井清さん(50)の実感だ。村井さんが管理組合理事長を務める「クラウンハイツ」の外郭団体日

五月、管理会社を替えた。ローンを組み、引っ越しを済ませれば「自分の城」の完成、とはいかないのが分譲マンション。神経をすり減らすトラブルを通じ、初めて住民が結束し「自治意識」が芽生える。それからが本当のマンション生活の始まりとなる。

築年数は同じだが、大きな差がついた二つのマンションがある。

テレビのロケで何度も使われたエントランスホール、居住者しか利用できない落ち着いた雰囲気の中庭――。東京都世田谷区にある築三年の「上北沢コートテラス」。建物だけでも魅力的だが、もうひとつ優れた点がある。

「将来のトラブルを今から防ぐ手立てが必要なんです」。同マンション元理事長の古賀純明さん(61)は一枚の紙を手に話す。そこには八十二ある住戸それぞれが負担する三十年先までの積立金が細かく書き込まれている。将来必要になる修繕費を基に部屋の広さに



マンションの「あした」に備え

「あした」に備え

応じて決めた金額で、管理組合の総会で議決済みだ。これまでのところ管理費などの滞納も一切ない。

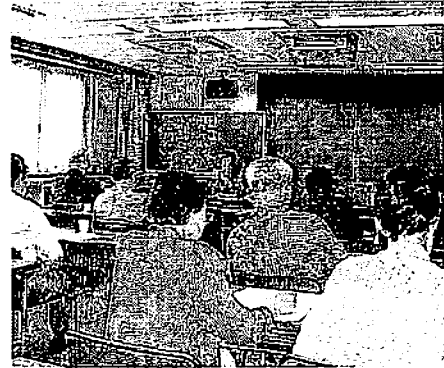
居住者が徐々に入れ替わるマンションでは、様々なルールを当初からはっきりと決める必要がある。管理水準を維持する「ソフト」が重要なのだ。

同じく築三年の千葉市若葉区にある「千葉テラス」(仮称)。周辺では珍しいオートロック方式のしゃれた物件だが、こちらは将来

「再生」へ制度機能せず

に黄色信号がともる。月一万五千円程度の管理費を住民の二割が滞納し、

滞納総額は二百万円を越す。支払いの督促は管理会社の業務だが、おさなりのことがきっかけだ。



都などは専門家を派遣して住民を支援している

ったことで、都から優れた物件という傷口が広がった。お墨付きをもちつたためには、管理組合の運営方法など、住民を訴えるまでにこじれた。両者を分けた最大の要因は住民自身のモラ

上北沢コートテラスのよ。抜かれたケースはまだなうに都の登録制度で認定を。管理組合の運営方法など、古賀や改修の専門家を無料で派遣する渋谷区でも、今年度立ち退かせることができない利用者も前年度よりも半減した。「笛吹けど踊らず」の状態だ。

住民・自治体危機感薄く

が、上北沢コートテラスが管理面でも優れた物件になったことには理由がある。近道なためだ。だが、マンション住民は思うようには動かない。だが、「伝家の宝刀」がか、時間だけが過ぎる。

ある区の職員は窓口で相談があった物件を実際に見て、ほっせんとした。老朽化が激しく、景観上問題があるが、住民たちに建て替えの備えはない。「最後は市場原理に委ねるしかない」。それは言い換えることと同じだ。

これが都心マンションの行く末か、と思わせる物件が東京都豊島区にあった。JR池袋駅から徒歩で約十分。タイル張りの舗洒（しよしゃ）な外観とは裏腹に、約百三十戸のほぼ半数には風俗店が入居し、廊下はたばこのポイ捨てが当たり前、ヒトの排せつ物も放置され、異臭を放つ異様な空間が広がっていた。

一九九九年十二月、「ブツ」のマンションでシッポリと……と書かれた雑誌記事を手に、管理組合の小沢秀夫さん（63）は区役所に駆け込んだ。「安全、安心、安らぎの『三安』こそ不可欠」。生活する上で、当たり前前の権利が脅かされている実態を説明しながら、小沢さんは「問題は建物内の不安にとどまらな



マンション誰のもの

「あした」に備え

い。防犯上の悪影響は、広く周辺に及ぶ」と訴えた。荒廃したマンションを住人自らの手で再生する。その成否を握るのが、行政や商店街、町内会など地域一体となった運動にどう発展させていくかだ。

東京都品川区にある「ハイツ武蔵小山」。長岡進理理事長（73）の自慢は、毎年八月にご近所を呼んで盛大に催す花火の観賞会だ。舞台は十階建ての屋上。ピー

まちに広がる交流の輪

ル片手に東京湾に打ち上る花火を羨しむのが、ちょっとした地元の風物詩になっている。

八〇年代、このマンションには暴力団事務所が入

地域の暮らし守る拠点に



住民主導で風俗店を追放（東京都豊島区のマンション）

されるマンションになったと長岡さんは胸を張る。不動産経済研究所によると、二〇〇四年に首都圏で販売された民間マンションは前年比二・七増の約八万五千戸にのぼる。ピークは二〇〇〇年に比べて約一万户少ないが「三十代半ばの団塊ジュニアが今後は物件購入の主役。あと十年は

の姿を模索する。約三十万人が住む港、中央、千代田の都心三区では、〇五年までの十年間で約四万人増加した。港区長の武井雅昭氏は「区としても町内会への参加を積極的に呼びかけた」と説明。大地震がきて、マンションが一時避難場所や炊き出しの拠点となるような未来像を描く。

「小さな子どもたちも、安心して育てられるように」

区内に住むのは約三百八十七万世帯。マンションなどは七割近い。荒廃の瀬戸際に立つコミュニティ再生に

成。風俗店追放に乗り出し、警察も巡回を強化するなど側面から支えた。〇一年四月には「豊島マンション連絡協議会」を旗揚げ、十五団体程度が参加した。

今、小沢さんが対策に奔走したマンションからは風俗店は消え、廊下には子どもたちの笑い声が響く。東京都によると、二十三

目的は不審者の出入りを監視する目を建物という「点」から町内会など「面」に拡大すること。その上で「ここを古里と思えるようにしたい」と願うからだ。

マンション住民の存在感は、区議会に請願書を提出。二〇〇〇年五月には同じ悩みを抱えるマンションの管理組合と連絡協議会を結

「この連載は編集委員 谷隆徳、奈良部光則が担当した。」