

NM ネットセミナー(講演録)

「空家実態調査の前段階：空家・マンションの空家について知ろう！」

日時 2013年11月8日 13:30～16:30

場所 西宮市職員会館

講師 松本恭治氏 (元高崎健康福祉大学 大学院教授)

主催 NPO 法人 西宮市マンション管理組合ネットワーク

協働 西宮市

【中野理事長挨拶】

現在西宮市の住宅政策課と NM ネット(西宮市マンション管理ネットワーク)は共働事業として「空家実態調査」を実施しようとしており、その中で、モデル調査を実施することになっております。本日空家調査に活用できるお話がきければいいなと考えており、戸建の空家、都会のマンションの空家の実態をお聞きしようと松本恭治先生をお招きしました。先生はもともと厚生労働省におられ、空家の調査をされてこられました。その後、健康福祉大学で研究をされてこられました。私はマンション学会でお会いして先生を知ることになりました。西宮市も現在は人口がどんどん増えて、新しい家が建っていますが、これからおこる問題として今回お話いただきます。

【住宅政策課井上さん挨拶】

本来住宅政策の課長の岩井が挨拶するところですが、所要で遅れますので、変わって挨拶させていただきますが、ほとんどさきほど NM ネットの中野さんが述べられたとおりです。現在 NM ネットとともに来年の3月に空家の活用案にこぎつけられたらいいなと考えています。本日先生の方から情報提供いただけるとのことなので、しかり勉強したいと考えています。

【松本先生の講演】

本日新幹線で大阪につき、電車に乗るとあらためて気づかされることがあります。以前尼崎は工場が多いとの印象でありましたが、現在超高層のマンションが多くなっていることです。これはなにも神戸、兵庫県だけの話ではありません、東京もこの2～3年、超高層のマンションがひしめき合って、将来どうなるのだろうと思います。

ニューヨークのエンパイアステートビルも本来は壊したいのですが、壊しようがないのが実態なのです。アメリカでは場所によってはダイナマイトで一気に破壊することでもできるところもありますが、日本のような市街地ではダイナマイトは使用することはできません。したがって細かく壊していくことになるのですが、その費用だけでも大変ものになります。将来私たちの孫に不良資産を残すことになるだろうなと思います。しかし、

一方今の問題も解決しなければいけないというジレンマに落ちいています。

さて 空き家問題として、今回お渡ししているレジメの1ページのところを説明させていただきます。

マンションのスラム化はあまり経験していませんが、大都市の場合は震災の被害で建て替え問題が発生しました。 マンションでスラムとはどういうものか非常に定義しにくいのですが、一軒、二軒がスラム化しても政策の対象になりません。 50軒以上が面的に広がった場合対象にするとの政府の施策の定義があります。 したがって、みんなが同じ基準で論議しないと政策論議になりません。

以前、私は家庭訪問(厚生労働省にいたとき保健婦と)をしたことがあります。 家の中に入るとごみの山で、入った瞬間異臭がし、畳がほこりで一杯で、多分汚物が乾いた状態のひどい家がありました。

集合住宅ですと、最初は居住者はある程度借金をして、それが支払える状態のサラリーマンで、順調に支払える人がマンションを購入するのですが、20年30年経過しますと、経済破綻する人もでてくるし、認知症の老人で一人暮らしの人もできます。 色んな人が登場するのですが、集合住宅では外見上は良く見えません。 一方、戸建てはごみが外に放置されているとかで良く見えます。 集合住宅ではごみが廊下に放置されてもマンションの外見からは見えません。 超高層でも実はごみ屋敷はあります。

高齢者夫婦が元気なときには台所をキッチンと掃除してごみでも定期的にちゃんと出されていたのですが、奥さんに亡くなられて、亭主一人になってしまうと、カップラーメンも汁のまんまの残されている。 これでよく生活しているなと思うのですが、この姿を見ると将来の自分をみているようです。 決して特別な人ではないのです。 ごみ屋敷にいる人は私とでは、精神構造、教養程度は実は同じような人なのです。(17-2 4分まで)

さてマンションの最前線どんな風に空き家になるか余り研究されていません。 特に商店がついているマンションの場合、商店から空き店舗化してゆきます。 住宅から空き家化するのは住宅地の場合ですが、地方都市の中心街では半分ぐらいは空き店舗街となっています。 そこに新築マンションを作っても空き店舗街はなりません。 見てみますと中心街に人がいない、老人しかいない、若いひとがいないのです。 福井、長野、富山でも中心街には、昼間は若い人が歩いていますが、夜になると、みんな郊外に帰ってしまいます。(17-2 5分)

実は中心街の夜間人口は年寄りばかり、ここに新築マンションを売るから売れないのです。 若い人は郊外にいてしまい、年寄りはみんな家を持っているからマンションが売れないということになるのです。

地方の商店外は夜の7時になったら買い物客がいなくなります。 東京、大阪と全く世界が違うのですが、ディベロッパの本拠地は東京、大阪、神戸にあるので、その人たちが

東京感覚、大阪感覚で長野、新潟、岩手に出張開発すると、完全に見込み生産違いになるのです。一度失敗したものは二度行かないはずなのですが、つぎからつぎと新しいディベロッパがくる。ディベロッパの世界は新陳代謝がはげしいのです。ディベロッパの世界で30年40年つづけばすごい企業です。リーマンショックの前に群馬に進出してきた企業は現在進出してきません。以前にきたことない会社、カタカナの名前のディベロッパが進出してきます。しかし、だいたい進出企業の3分の1は倒産します。過去にも進出企業の3分の1が5年間に倒産しています。入れ替わりがはげしいのです、したがって責任感がありません。10年後に会社が残っているか判らない、これがマンションディベロッパの実態です。

さて建築学会、都市計画学会が本当にマンションのことを扱っているでしょうか。建築学会は建物を建てることしか関心ないように見受けられます。建築学会にいくとさみしい、趣味的サークルのようです。建築学科に進んだ動機は建物を建てることにあったのでしょうか。一方都市計画学会は都市の絵を描くのは得意なのですが、マンションの中はブラックボックスで何もわからないようです。法律学会は白か黒かを決着つける話は得意なのですが、マンションの運営はグレイゾーンの話が多いのです。例えばどっかのお祭りやろかというときは法律にふれながら議論するわけではないのです。判例をもとにしていると、最高裁の判例がでるまで10年ほどかかり、古い話を参考にするので、判例主義の研究者は古いということになりがちです。一方弁護士は現実の案件に向き合っているので、最先端のことをやっているともいえます。(17-2-9分30)

空家の調査をやるということは、個別の調査、管理組合相手の調査 地域の調査、全国レベルの調査、国の特定調査を行う上から目線、下から目線と両方やることになります。

一方国の統計調査は政策に資するための調査で国勢調査、住宅統計調査、を考えると一軒一軒のマンションを問題にするような項目はないので、西宮市では神戸市中央区では、といった単位での集計になるので、どこで単身者が多いか、空き家が多いかこれはわかるが、あのマンションが多い少ないかは判りません。個別のマンション調査であればマンションがどれだけ空き家化しているかは判ります。17-2 10分30

一方ではこのような一棟一棟調査はものすごく勢力がいります。理事長によっても違いますが、空き家が多いといわれても、その通り答えがでない場合があります。空き家が多いマンションはえてして、理事長が不在の時が多いのです。群馬で調べてみれば半分以上理事長が不在でした。たまに管理組合の理事会に出てみると、理事長が総会に出てきたことがないという話も聞くこともあります。そうするとマンションの管理組合はどうなっているのか、だれがお金をはらっているのかも調べるのですが、このように個別の調査と地域全体の調査を行う必要があります。17-3 1分50

トータル90のデータを見てこの市はおかしいな、この区はおかしいと感じた場合はそこだけ重点調査するようにしています。調査によっては管理組合について調査しますが、

どうしても管理組合のわかる範囲の調査になってしまいます。たとえばイギリスに状況法というのがあるのをご存知ですか、フランスは空き家に税金をかけているのはご存知ですか税金はどの程度がいいでしょうかとか聞いても日本では空き家税などないのでわからないという回答になります。

最近具体化してきたのは不在家主に協力金をもらうという例があります。この中で実施されている管理組合ありますでしょうか。不在家主が役員を引き受けない、通信費がかかる。何もやらないのにおいしいところだけもっていくのはけしからんという理由からです。神戸の管理士さん、マンション学会で協力金はいくらぐらいが妥当か調査しようと思いました。少ないところは月500円、千円ですが、年間4万円を超えるお金をもらっているところがあります。4万円とすると100戸のうち50戸の不在家主があると年間200万円になり、管理組合にとってはいい収入になります。役員に役員報酬を支払うこともかのうでしょう。月20万の理事長手当てをだしているマンションが群馬にあります。

マンションの荒廃のメカニズムを探そうとしても、東京では無理です。数が多い有名なマンションなら何回かいけますが、群馬なら100～200棟程度と考えましたが、いろいろあります、賃貸マンションでも立派なマンションもありますし、分譲マンションでも鉄骨の階段のマンションもあります。コンクリートがはげ落ちているのは当たり前のマンションもあります。

どうなっているか、近くの不動産に聞いたりしますと、いろいろわかります。ピザ屋さんに空家の数を聞いたりすることもあります。東京でピザ屋にマンションの空家の問題をきいたことなどありませんでした。

マンション反対運動があったところで、反対運動やった人に聞くと、ディベロッパの評判を聞くことができます。

このように、個別の調査をやらないと、国の統計調査だけだと多い少ないだけの話になり全体が見えなくなります。政策を考える場合、過去のものをしらべても新しいアイディアは出てきません。そうするとみんな外国に見に行くことになります。ドイツ、イギリスに住宅政策を見に行くと、イギリスは家賃補助に5兆円も使っているとか、判るのですが、イギリスもフランスも本当は貧乏なのです。 17-3 10分

バブルの時代イギリスに行きますと、給料を聞かれました、逆に聞き返しますと月15万との回答です。そのころ私は月30万くらいだったと思いますが、イギリスの人の家に招待されると、30坪の広い家にすんでいる。今度日本に行ったときはあなたの家に泊めてくれといわれるが、こちらは公務員宿舎なのでこまった経験があります。したがって単純に比較することはできないわけです。

さて空き家問題ですが、戸建ての長屋で空家があると近所迷惑もあり、顕在かします。

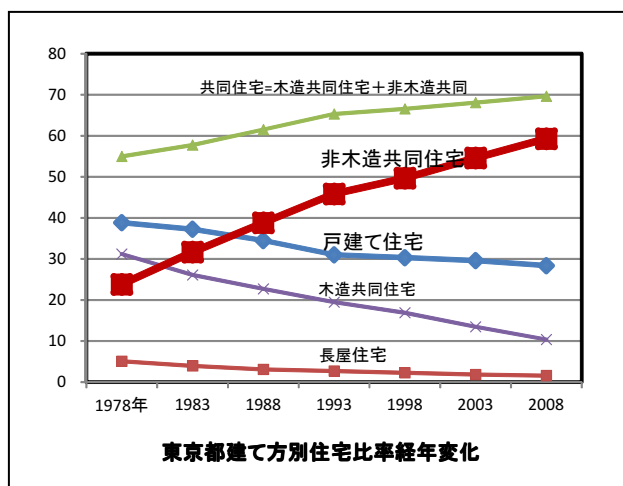
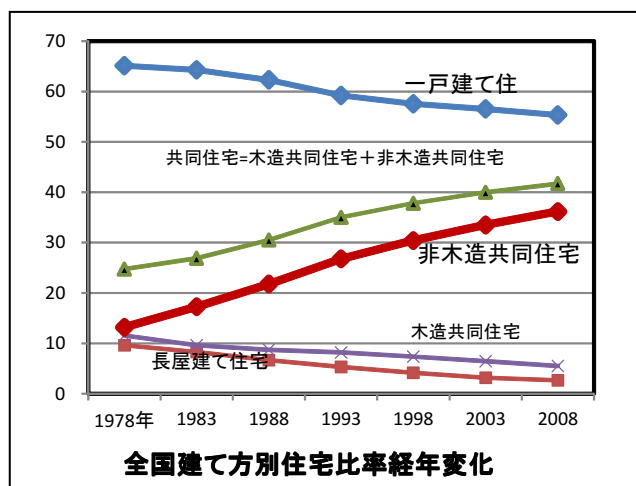
民間アパートの場合は問題の多くは家主が把握しています。分譲マンションの場合は管理組合ほぼ把握しているでしょう。実は管理組合も家主も空き家問題には困っているのです。管理組合も市役所に相談にいても解決しない。管理組合同士がいいアイデアがないか考えることになるのです。

厚生労働省の統計ですが、厚生労働省の統計範囲しか研究しない研究者が多いのです。コンサルも国から依頼される範囲でおしまい。むしろ離婚率と住宅の広さ、離婚率と自動車の購入率とか、全くことなるものの統計をとるとものすごく色々なことがでてくるのです。(17-4 2分50)

なぜこんなことを多くの人がやってなかったか 介護保険と自動車購入層を比較するときれいな曲線がえがけるのです。

(スライド5枚目)

先にこんな問題をやっておきたい、



図の中で赤いところが非木造の共同住宅です。現在東京都の非木化共同住宅は50%に達しています。17-4 4分30

木造共同住宅と非木造共同住宅に関して、東京都では戸建住宅はもはや3割をきっています。これが千代田区、中央区になると非木共同住宅が9割近くになります。

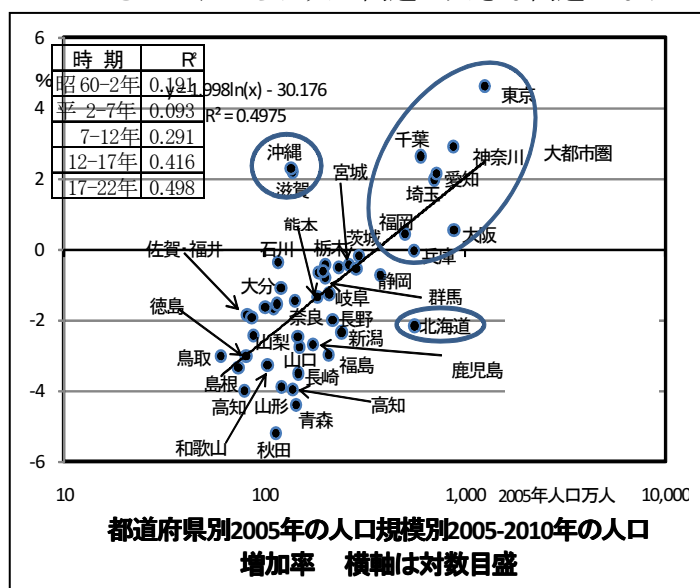
中央区に住んでいる戸建住宅の人はお金持ちしかいません。または建て替え資金のない人となります。したがって戸建問題の対象外の人たちばかりです。一方、木造共同住宅は絶滅してゆきます。これは全国的な傾向です。大阪は全国一位木造共同住宅の空家率が高いですが、絶滅まではいたっていません。神戸は全国平均とは違います。神戸は東京と全国の平均の間ぐらいにあります。17-4 5分30

全国平均で非木造住宅は3割から4割の間に入っていますが、数年たつと5割を超えるでしょう。戸建住宅及び木造集合住宅は空き家になっても自然に消滅してくれます。戸建住宅は3万人のところが3000人になっても空き家そんなに多くなりません。そのままいけば、8割から9割が空き家になるはずなのですが、以外と1割5分くらいしか空

き家として残りません。 20年もたてば自然に朽ちていくからです。 戸建で空き家が発生する最大の理由は、単身者は一戸建を買わないからです。 どこ県でも女性の一人暮らしの人は一戸建では買いません。 特に未婚女性は購入しません。 8割から9割の持ち家の女性はマンションを購入します。 最近独身女性が結構お金をためています。 30歳の独身女性が年収1500万という例もあるのです。 その人たちは当然東京の超高層マンションを購入します。 超高層を調査に行き、40歳くらいの独身女性に2000万くらいの年収ですかと聞くと、もっと言われました。 年収2000万の女性は年収500万の男性とは結婚できないでしょう。 年収500万の男性と結婚したら、年収2000万を失うことになります。 年収500万の男性では合わないとなると、60、70の爺さんしかの残っていないので、独身を選択することになります。 内の娘に独身の時に金を稼ぐな、結婚したくなくなるからと冗談をいっていました。 それを守ってうまく結婚してくれました。

(スライド6枚目)

さてこれからは人口問題が大きな問題となります。 17-4 10分



横軸：人口(万人)

縦軸：2005-2010 の人口増加率(%)

R² : 決定係数

(近似曲線がどの程度合っているかを示す) 目安として。

0.8 以上 非常に良い

0.5 以上 良い

0.25 以上 まあまあ

0.25 以下 良くない

ln(X) : 自然対数

(e を底とする対数)

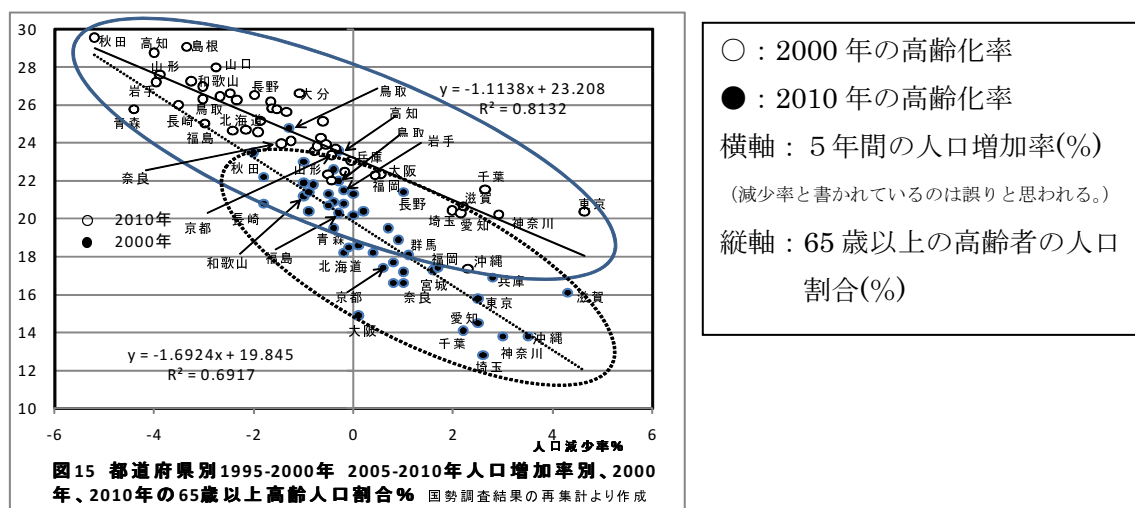
e = 2.7182818284590...

図のように人口がどんどん東京一極集中しています。 秋田県、山形県、和歌山県がちょうど100万人規模です。 2000万人規模は東京、神奈川県です。 鹿児島は200万くらいでしょうか。 ここから(0%ラインから)下は人口が減っています。 これより上は人口が増えています。 東京、千葉、神奈川、愛知、埼玉、大阪、京都は人口が増加しています。 兵庫県はちょうど5年間の人口増加率0ですが、多分西宮、尼崎は増えていると考えられます。 なぜならば兵庫県内の小さな都市が人口を減らしているからです。

地域内の大規模都市に人口が集中していく傾向があります。 17-5 1分20

おおよそ、30万以下の都市は小規模で人口が減ってゆきます。 50万100万の都市は人口がどんどん増えていく傾向にあります。 豊なところで人口が増えるところは若いひとが集中してゆきます、人口が減るところは高齢者が集中することになります。

一極集中の相関率がたかくなると R 二乗なので R が 0.7 ぐらいになります。 22 年に国勢調査では 0.5 になるだろうと考えられています。 これは東京への一極集中どんどん加速するということを意味しています。
(スライド 7 枚目)



これが人口増加率対高齢化率をグラフにしたものです。 秋田県は2000年から2010年で高齢化率が22%から30%へ増加しています。 さらに秋田とか和歌山は人口も減少していつています。 東京はむしろ人口は増えています、神奈川は維持しています。
17-5 3分20

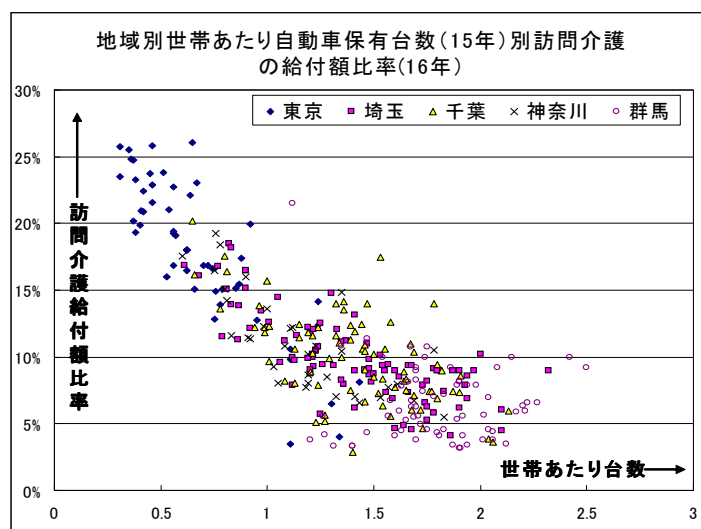
図から地域によって格差が非常大的いことがわかります。 人口減少しているところは確実に所得が低下します。

何故このように高齢化するのでしょうか。 第一子ベビーブームは現在65歳くらい。 第二子ベビーブームの人たちは現在30歳から40歳くらいなっています。 秋田には40歳台の人たちが少ないのです。 すなわち秋田ではその年代の子供が出産されなかったのです。 鳥取、和歌山も同じです。 秋田に生まれても東京、大阪に抜け出しています。 したがって、地域には若い人が残らないということになります。 17-5 5分

群馬の田舎にいったとき、18歳くらいの女性がいたので、このあたりには若い女性がいなかったと思っていたといったら、東京からアルバイトで帰ってきたということでした。

18歳の女性が戻ってきたら、剥製にして売店におかないといけないと村長に進言しようと思っていたと彼女にいったら、わたしは剥製ですかと笑われました。 このような状況ですから、男性には結婚相手がいないということになります。

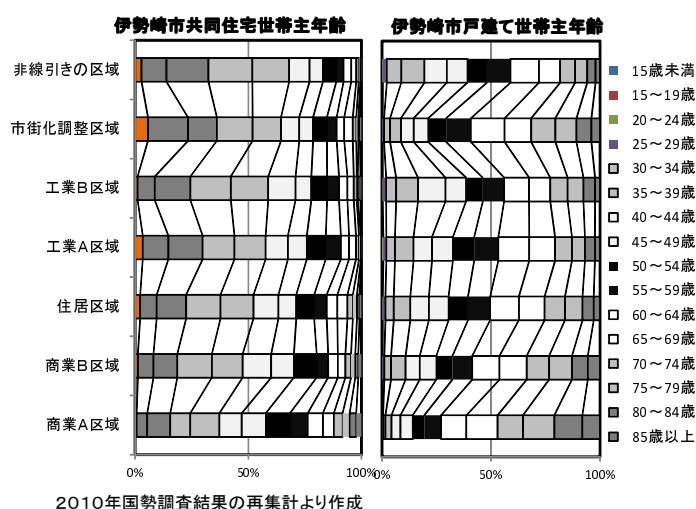
(スライド8)



横軸：世帯当たりの自動車保有台数
(台/世帯)
縦軸：訪問介護給付額比率(%)
(概ね回数と考えて良い)

これは介護保険の少し古いデータですが、現在も変わりません。東京(中央区と渋谷区)埼玉、千葉、神奈川、群馬で自動車の保有台数と訪問介護の回数を比べたものです。田舎などはほとんど介護に来てもらえないということがわかります。訪問介護の回数が少ないと引っ越す人もでてきます。群馬から高崎、前橋に引越ことになります。17-5 7分老人が引越して来るところは3000万4000万のマンションではなく300万くらいのところ。介護に来てくれないよりは、300万のマンションに移り住んで介護を受ける方を選択するのです。

(スライド10)17-5 8分



左：伊勢崎市共同住宅世帯主年齢
右：伊勢崎市戸建て世帯主年齢
伊勢崎市：群馬の30万程度の市

このグラフは伊勢崎市の共同住宅の世帯主年齢と戸建ての世帯主年齢の分布図です。A区域すなわち中心商業区域には共同住宅の人たち共同住宅であれば高齢者も多少居住されています。黒いところが50歳台、後白いところは60歳台です。マンションが供給されますとこの年齢構成は変わってきます。しかし、市街地再開すれば、市街地が活性化

するかというと単純ではありません。先日岐阜に行ってきました。岐阜の駅前に建って6年くらいの超高層のマンションがありました、市街地の衰退に飲み込まれていました。下の方は空き店舗だらけで上の方は空き住宅だらけです。全国で市街地駅前に超高層をたてて失敗しているケースが非常に多くみられます。若い人を呼び寄せることにより、東京では成功しているケースがあります。田舎では中央に人が移動しているので衰退します。10年したらマンションを建て替えようとしても、超高層は簡単には建て替えられません。なぜそこまでして超高層を建てるかといえば、超高層をたてないと市街値が再生できないと考えている。一時的に建設業者が潤うのだけなのです。

17-5 10分

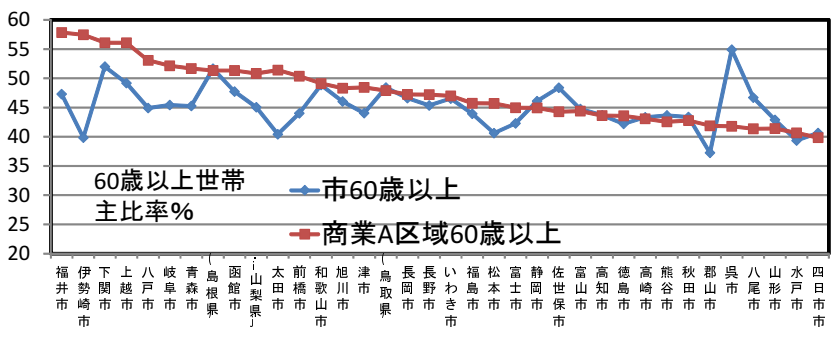
岐阜の駅前の問屋街はトンネル街になってしまっています。地元の不動産等に聞くと超高層ができたからお客さんをもっていかれたといいますが、超高層側からすると周りが衰退してわれわれが足をひっぱられているということになるのです。

三重県に桑名というところがあります。桑名の駅前にも超高層がありますが、ここの再開発は再開発二度目なのです。一回目はゴーストタウンになりました。どんどんテナントがいなくなりました。それでなんとかしなければいけないということでもう一回再開発をおこなったのですが、失敗し見事なほど衰退しました。更地にして駐車場にしておけば、名古屋に通う人が止めるのでまだよかったかも知れません。マンション作るから空き家がでる、店舗を作るから空き家がでてしまうという悪循環です。市長はなんとかして地元の業者に仕事を与えたいため、悪循環を断ちけれないのです。

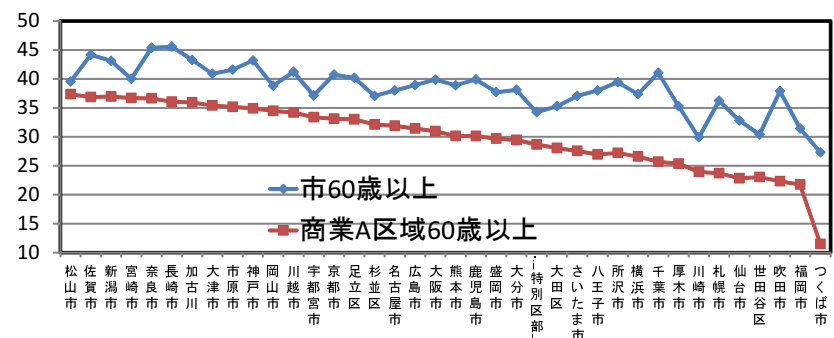
17-6 3分30

(スライド11)

20万人以上都市の60歳以上世帯主比率 市全域対中心商業区域



2010 年国勢調査
結果の再集計より
作成

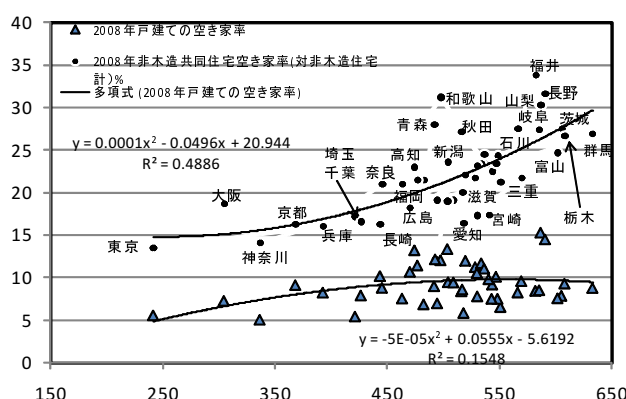


地方の20万以上の都市の60歳以上の比率を比較しました。おおよそ大都市（この西宮もそうですが）、中心街は若い人が住んでいますが、郊外に高齢者が住んでいる傾向があります。もっと小さいところさいきほど述べた伊勢崎などは市の60歳以上の比率よりも商業A区域の方が上回ります。 17-6 4分

厚木、川崎などは商業地域に60歳以上は少なく、むしろ市の60歳以上の方が多くなっています。このような人口構成は、管理組合でいくら議論しても、変えることはできません。このような人口構成がなぜおきたか、国の政策にいかしていけないといけません。石原慎太郎氏などは東京のことしか考えていないように思われます。東京のオリンピックは東京の再開発ねらっています。オリンピックは東京でやる必要はないと思います、むしろ福岡とか地方で行う方がよいと思います。東京でやるとまたバブルになり、職人が仙台に集まらず、福島復興がおくれることになりかねません。

17-6 5分30

(スライド13)



横軸：マイカー所有台数
/1000 台当たり
縦軸：空家率の戸数
/戸建、非木造の合計

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)

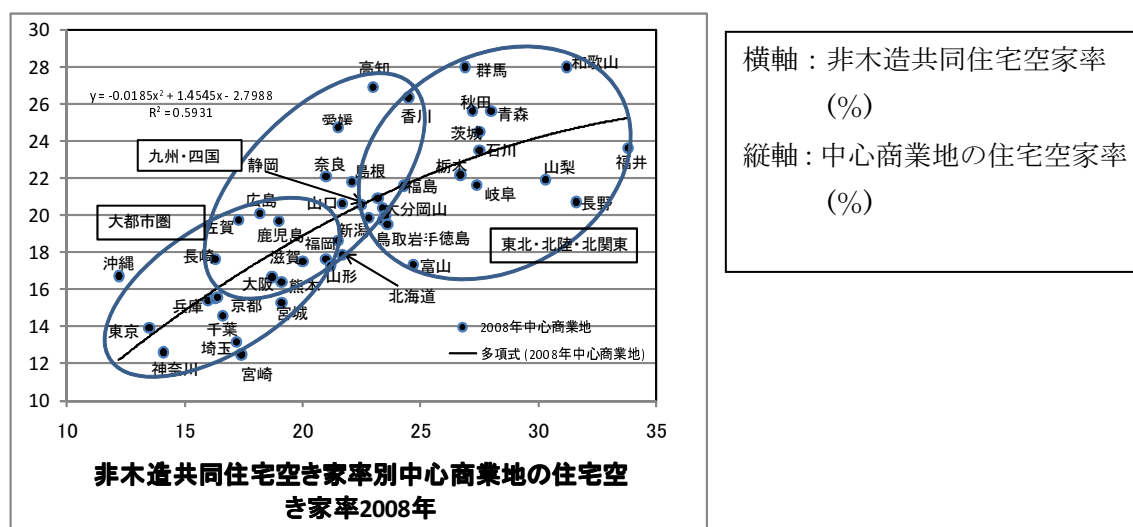
このスライドは空き家率を示しています。▲のラインが戸建て、●のラインが非木造です。これが東京非木造です。これが福井です。福井は全国一位の空家率です。なぜ戸建ての空き家が増えないのかといえば、壊れるからです。たって20年もすれば、実質は建物の中古売買はありません。土地の売買だけになります。東京で60坪の敷地があったら、不動産屋は区分して売ってしまいます。多分西宮も同じでしょう。だから60坪の宅地などはなかなかでてこないのです。しかし街中を見ると60坪以上の土地もあります。100坪の土地だってあります。しかし市場にでてくると20坪30坪がでてきて3階建てになってしまうのです。したがって一戸建ての住居としてはのこらないのです。共同住宅の方はなくすることができません。例えば100坪の賃貸マンション家主は最後の一人が出て行くまで取り壊すことができません。 17-6 7分30

したがって5年10年空き家にしておくことになるのです。公団、公営住宅で5年

10年空き家のままというのはざらにあります。 公団公営住宅で空き家が多い理由は、人気を失ったという場合もありますが、建て替え事業がなかなか進まないという面もあるのです。

私の家の近くに2700戸の公団の賃貸住宅がありますが、建て替えに着手して20年くらいたちますがまだ完了していません。 もったいないので、住宅困窮者に貸せばいいのだろうとおもうのですが、貸すところでは出ていってもらえないので、貸さないのです。 公団の職員も無駄であることはわかっているのですが。

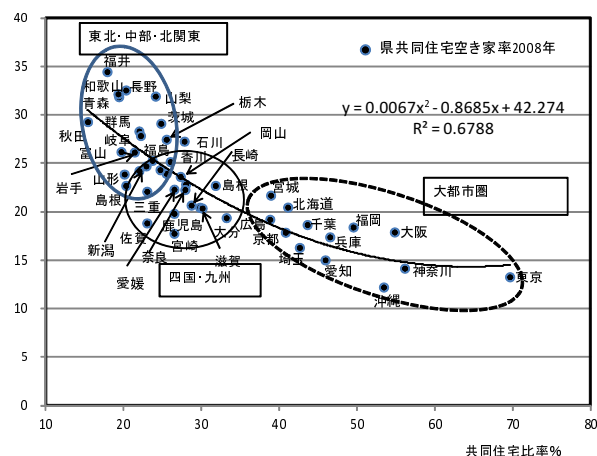
(スライド14) 17・6 9分



非木造住宅の空き家率が増えると、中心商業地域の空き家率も増える傾向にあります。中心商業地域は非木造だらけです。 木造の5階建て住宅などはありませんので、中心街は5階建て以上の非木造住宅がたっています。 したがって非木造共同住宅の空き家率の多い県は概ね、中心商業地の住宅空き家率も高くなる傾向にあります。

持ち家の空き家はなかなかでません。 戸建の空き家、長屋の空き家 共同住宅の空き家の定義はありますが、借家の空き家の定義はないのです。 それを最近無理やりチャレンジしてでたらめな論文を書いているひとがいます。 論議のできないところで発表されても議論できません。 住んでいる世界が違うのでほっておけばいいのですが、ただ2週間後同じ席になってしまいました。 司会者に彼の話を国土交通省の指針にしないよう申し入れましたが、一緒になったらどうしようかと困っています。

(スライド15)

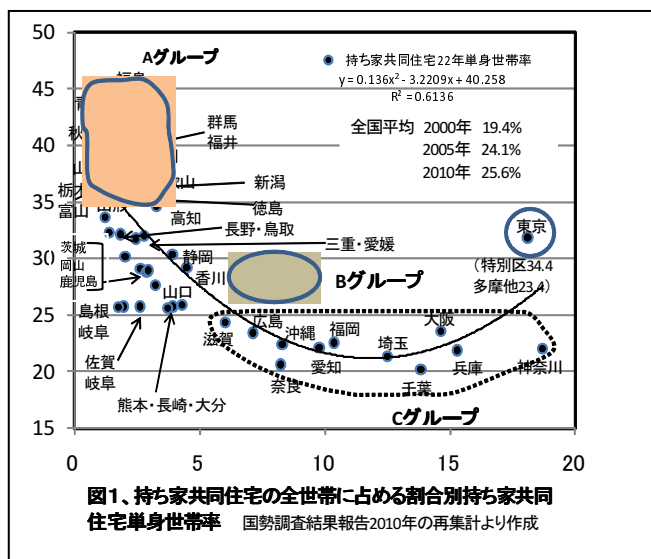


横軸：共同住宅率(%)
縦軸：空家率(%)

都道府県別共同住宅比率別共同住宅空き家率

この図は共同住宅比率の共同住宅の空き家率です。 空き家の定義ですが、人が住まないから空き家は当然ですが、入れないというのも結構多いのです。 売らない、貸さないから空き家というのもあるのです。 都心部の空き家はこのタイプがどんどん増えています。 ただ今後一番大きなテーマは非木造の空き家です。

(スライド17) 17-7 1分30



横軸：持家共同住宅/全世帯(%)
縦軸：単身世帯/持家共同住宅(%)

図1、持家共同住宅の全世帯に占める割合別持家共同住宅単身世帯率 国勢調査結果報告2010年の再集計より作成

この図は持ち家共同住宅別、単身所帯割合です。 皆さんのマンションで単身世帯の多いところありますか？

聴講者Aさん：築10年くらいのマンションですが、多いです。 もともと女性の単身者が多いマンションです。

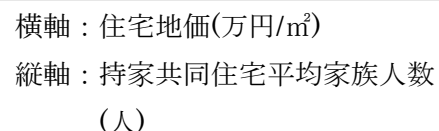
講師：最近はディベロッパで女性しかいないところがあります。 いま女性で未婚の方が増えています。 未婚の女性にとって男性がいないマンションは住みやすいということになります。

講師：男性の中に女性がひとりの場合その女性は生き生きしていますが、女性の多数の中に男性がはいると元気がない。 大学でも同じで男女共学にすると、女性 9 割に男性 1 割だとその男性は草食系男子になってしまう。 ところが女性が 1 割だと生き生きしている。工学部の土木科の女子学生は目標が明確で就職活動しても就職率が高い。 17-7 4 分 30

高齢による単身化という問題もあります。配偶者を失うと、娘、息子と一緒に住めな
いため単身化することになります。

いまの状況だと若者は就職、結婚と将来に夢が持てない状況です。 Boys, be ambitious
 などいい時代だったのです。 いまそんなことを言うと時代錯誤と言われるでしょう。
 それくらい深刻です。

住宅地地価(万円/㎡)別持家共同住宅平均家族人数2010年



この図は東京の都市別の持家共同住宅の平均家族構成をしめしています。千代田(わかりますか)渋谷、新宿、私の住んでいるところは西東京なのですが、おおよそ土地の値段が低いほどファミリー世代が多く、土地の値段が高いほど小規模、単身世帯が多いことがわかります。この論理で行きますと、駅前の超高層はファミリー世代が少なくなるはずですが。これらのマンションでは2LDKで120㎡という広い区画もあります。昔の公団住宅では50㎡で3DKとかが一般的でした。

いま都心の超高層では100㎡3LDKもありますが、居間が30畳、寝室が1女性の一人暮らしというの也有ります。お金持ちは贅沢をしたいということなのでしょう。

あまり金持ちクラスでない、荒川区、墨田区がある。 17-7 10分30

この前荒川区の戸別住宅で間口135cmのところがありました。奥に行くと広がっているかと思うとそうでなくどういふ住まいかたしている不思議でした。

葛飾区などは家族人数が多い割には住宅が少ないのです。

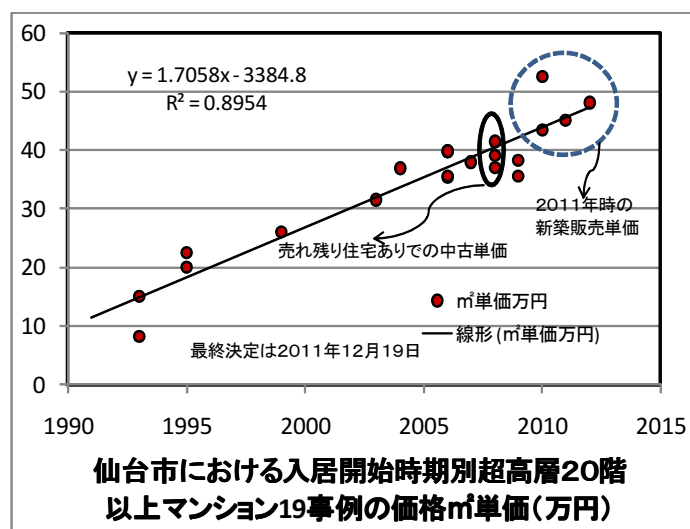
港区などは家族人数が少ないわりに住宅が広い傾向にあります。官庁の宿舎などでも一人暮らしをしているのが多くみられます。家族を他に置き一人暮らしをしているのです。私も役人時代そこをねらったのですが、港区とかが当たるのは大蔵省とか外務省で、厚生労働省になると所沢ということになりました。所沢でひとり暮らしはたまらない。

(スライド20)

空き家も同様ですが、戸建住宅の単身世帯率はあまり変わらない。鹿児島は単身世帯率が高い、暖かいので同じ敷地の中に別の家をたてたりするので、単身世帯が多いように見える。福島、青森になると、持ち家共同住宅の単身世帯率が高い。

大都市圏もファミリー世帯から単身世帯に突き進むことになる。あと30年すると日本の都市構造は大変な問題を抱える。

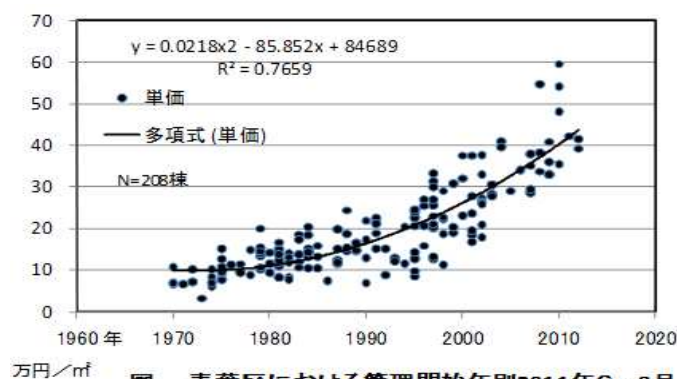
(スライド21)



横軸：入居開始年
縦軸：㎡単価(万円)

超高層の新築時の㎡単価は年ごとに値上がりしています。

(スライド 2 2)



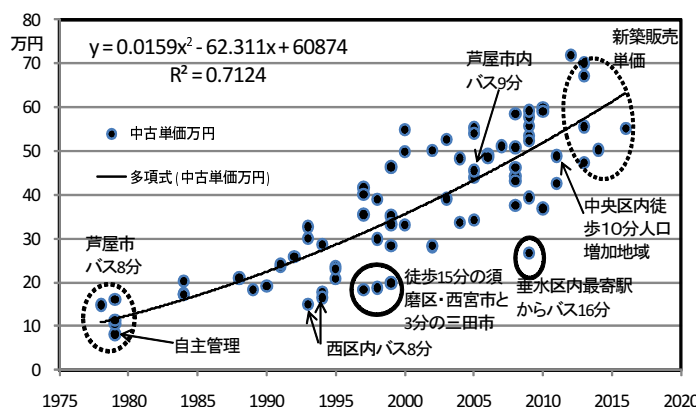
横軸：管理開始年
縦軸：新築・中古の販売㎡単価
(万円)

図 青葉区における管理開始年別2011年6～8月
新築・中古の販売広告㎡単価(万円)

グーグル不動産情報・賃貸、住宅情報検索サイト2011年6～8月末
までの掲載広告を抜き出し作成

この図は中古住宅の販売㎡単価は古いほど値下がりして㎡単価5万円で売渡価格300万円の共同住宅もあることを示しています。 兵庫県ではさすが、300万円はないでしょうが、550万円はありました。

(スライド 2 3)



横軸：竣工年
縦軸：㎡単価(万円)

図 兵庫県内の超高層住宅の中古・新築竣工年別㎡単価(万円) N=79
データはインターネットの各種不動産情報から検索、グラフ内の1点
は1 超 高層を代表する。50㎡以下120㎡以上住宅を排除。複数の広告を
検索た場合は平均値を採用した。検索期間は2013年8月19日～9月10日

この図は兵庫県の例ですが、破線で囲った部分は新築物件の㎡単価です。平均60万くらいです。㎡単価50万とすると60㎡なら3000万 80㎡なら4000万となります。これがどんどん坂道を転げ落ち、1980年だと㎡単価10万円を切っています。

ここに自主管理マンションがあります。超高層の自主管理は全国的にも珍しいです。超高層で本当に自主管理できるのでしょうか。

講師：本当に兵庫県で超高層で自主管理のところであるのですか？

聴講者：シーサイドタウンではないでしょうか。

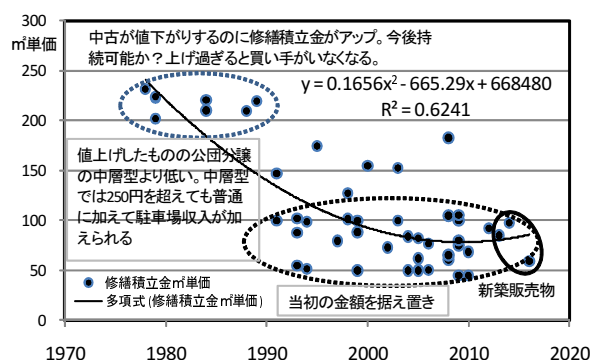
写真で見ますと、建物はきれいですし、芝もキチンと刈られています。大都市圏の団住宅で、現在90万で売り出されている物件があります。見に行くときっちりしてい

ます。 今70代、80代の方は値段の高いときに購入されている。 30代買ったら、買い替えするでしょう。 40代、50代で買うとこのまま住み続けローン支払いを終わった時には、家が二束三文になっています。 でももともと、この人たちは厚生年金が多い人たちです、 いま200万の住宅を買った人は、国民年金で月5万の収入の中から1万3千円の修繕積み立て金が払えるでしょうか。 40年くらいたった団地では大体修繕積立金1万3千円管理費が1万円です。 安いところは6000円ですが。

えてして熱心な管理組合だと問題が起こります。 5万円の月収の中で2万円の共益費用は払えないので、総会で千円の修繕積立金の値上げでもめることになります。 「理事長を首にしろ、やり方が気に食わん、」と主張されますが、本音は払えないのです。 よくよく調べると反対者の物件が差し押さえられている場合もあります。 17-8 10分

超高層のマンションは普通のマンションより地理的な変動が激しい。 超高層のメリットは駅前ですね。 駅からバスに乗るともうアウトです。 いま全国的に同じです。 この中に超高層にお住みのかたおられますか。 どこにお住みですか。 「駅から徒歩1分です。」 それは大丈夫ですセーフです。 これは垂水区内最寄駅からバス16分、これは徒歩15分の須磨区と西宮、徒歩3分の三田市これがそのまま横滑りしていくのか、このカーブに乗っておちていくのか。 私はこのカーブに乗ると予測してます。 なぜかという、ディベロッパは賢くて、市場調査を行い、現在の物件と差別化を行うことにより今ある住宅をいらないものにしようとしている。 居間など30畳もあるハリウッドのお屋敷のようだ。 東京都内の1億くらいの超高層にいくと至れり尽くせりで夢を売っている、ロビーなんか受付も8階建てのマンションの作業着姿の管理人とはちがい、若い男性でイケメンで女性受けがよく、ホテルのロビーのようだ。 こんなところに震災の時には避難したいなと思いますが。 認められますかね。 17-9 4分 超高層の人が小学校の避難所に行くとおちち行けといわれますよ。 超高層の人は自分のことは自分で守る必要があります。

(スライド24)



横軸：竣工年
縦軸：長期修繕積立金㎡単価
(円/㎡)

兵庫県内超高層分譲住宅の竣工年別修繕積立金㎡単価(万円)2013年8月19日現在

この図は超高層の修繕積立金をしめしたものです。 新築マンションでは㎡単価 100 円前後となっています。 この高い部分は芦屋浜のところですが、ここでは修繕積立金は高くなっていますが、管理費は安くなっています。 ただこの高い修繕積立金も首都圏の同じ年数たった公団分譲住宅の修繕積立金よりも低いのです。 超高層マンションも 50 年たつと状況は予測できません、年収 1000 万あった人がそうではなくなるからです。

したがって、そういう人を含めて管理をしないといけないわけです。 平均して積み立てていなければなりません。 修繕積立金をもっとも払えない人でも払えるようにする工夫がいます。 したがって一時的に大規模徴収などやってはいけません。 公団の修繕積立金などは㎡単価 300 円ほど集めていますが、それでも不足しています。 芦屋浜も修繕費用は潤沢にあるのですが、問題はそれで足りるという確認が必要です。 いい業者を見つけることも必要です。 管理組合は良く資産価値保全のためと言いますが、保全の対象は安全、衛生、快適です。 それからその雰囲気はどうたもつか、大規模修繕に 100 万かけたから、資産価値は 100 万上がるわけではありません。 資産価値は価格さがる時代ですから。 したがってなぜそこに住んでいるのか、住みたいのかを考える必要があります。 農村の人は資産価値のために家を修理することはありません、なぜすんでいるのか、そこに戸建があるからということになります。 売っていくら儲けようなど思っていない。

(スライド 26、27)17-9 7分30



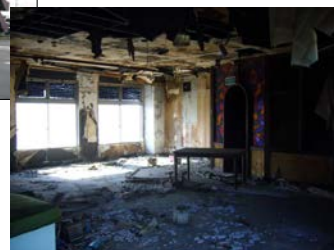
ここでマンションの問題にもどります。 これは高崎のメイン商店街です。 これも伊勢丹のデパートのある商店街です。 いつ写真とてもこの人がいない状態です。 これでどうやって飯をくっているのか、商店街の人にきくのですが。 結局新規開店したところはチャレンジショップとして高崎市が3年間家賃補助をだすが3年もたい。 持たない店の空き家が蓄積したのが、今の高崎市です。

(スライド28、29?)



前橋市中心商業地に建つ元賃貸マンション、15年以上空き家状態。看板が強風で飛ぶ

元フィリピンパブ内部。手前はゴミの山、鳥の糞が堆積



これらの写真は前橋市です。以前はここは人の肩が触れ合うほど混雑していたところでした。いま人がいない靴屋さんに日に何足売れるか聞くと「1足かな、電気代もだせない」と言われます。何ぜ店をつづけているのか聞きますと「やめると隣のうちに悪いから」といわれます。よく見てみますと年金店主、年金もらいながら、店をやっておられるのです。若い人はみんな郊外に出て行ってしまいました。40代の人がこんなところにいると馬鹿にされます。稼ごたい人はみんな外にでていってしまっている。このがら空きの市街地の中にきれいなチャンとしているマンションがありますが、88戸のうち住んでいるのが30戸しかない状態です。あとみんな空き家状態です。なぜか管理が厳しいからです。少しでも滞納するとすぐ競売物件にしてしまう。立派な理事長がいて、しょっちゅう見回りをして、老人の一人暮らしが増えたので、いろいろ対策をし、そのたび費用が必要となるのです。超高層も本当に必要な費用を徴収したら買う人がいなくなるかもわかりません。17-9 10分

これは前橋の中心街にある賃貸マンションどうでしょうかこのあれぶり。

(スライド31)17-10 2分30



高級賃貸マンション。玄関はちり一つない。老朽マンションの空き家より深刻。



一番深刻なのは非の打ち所のないマンションで半分以上空き家のところ。理由は工場の移転にありました。

(スライド3 2)



問題の巣窟マンション
再生は可能か



竣工後開発業者は敷地の一部を第
三者に売却



空き店舗の看板を剥がしたら



15店舗で管理組合独立宣言したが

良く看板わをはずさないままのところがありますが、はずして見るとこのような状態で
す。 みなさんはこんなマンションに住んではおられないでしょうが、黙って売ってしま
われる場合もあります。

(スライド3 3)(スライド3 4)



藤岡市ユビドミウム新町、1991年竣工、5階建て20戸、調整区域、開業業者は倒
産、管理組合は崩壊、水道、下水が使えず、エレベータ停止、最近5年間で10戸が
競売、落札は1戸、



郵便ボックス、右翼の名前がある



廊下までごみの山

これはごみ屋敷です。 5階だての水槽に落雷して、電気がとまり、水道、エレベータ
も停止、管理組合も崩壊状態になっています。 最近多いのですが、費用を払いたくない
から、管理組合をやめたいといわれる。 管理組合は売却する以外やめられないというこ
とを理解されていません。

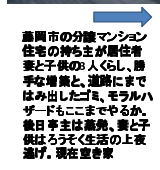
これもごみ屋敷、こんなところで人もすめないとみんなごみを置いていきます。 注意
書きも2年まえのものでした。 競売物件での購入者はモラルが低い傾向にあります。

(スライド3 5)



この風格の違いはなんだ？

館林市内の賃貸マンション
館林の賃貸オーナーは経営す
るマンションに一緒に住む習慣
がある。貸家屋敷風で出てくる
住民にどこか嫌味があるかに思
える。もちろん錯覚



藤岡市の分譲マンション
住者の持ち主が居住者
と子供の人ぐらし、静
かな環境と、道端にまで
はみ出したゴミ、モラルハ
ザードもここまでやるか。
後日 専主は高貴、妻と子
供はろうそく生活の上夜
逃げ。現在空き家



これは館林の新しく作ったマンション、全く武家屋敷風です。 こちらは持ち主が夜逃
げしたマンションです。

(スライド37) (スライド38)



投資マンションのなれの果て。左は1989年築のワンルーム投資用分譲マンション、33区画中17区画が空き、委託管理。維持管理良好

下の写真、1990年築。15戸中3戸居住。床は鳥のふん。天井には蜘蛛の巣。電力メーターは半分程度で外されている。不動産業者によると1戸居住の時期もあったようだ。周辺には全戸又は半分以上空き家の賃貸アパートが多い。



左は総会のないマンション コンクリートがぼろぼろと落ちてくる危険なマンションです。 強制収用するしかないのですが原状ではできないのです。 一方、戸建は強制収用することができます。 役人の数が少ないから、近所の申し入れに頼らざるを得ないのです。 虐待の通報と同じです。

右はマンションの空き家調査は楽です。 メールボックスにガムテープがはってあるし、電力メータは取外されてます。 東京電力も住宅政策の中に参加してもらいたいものです。

(スライド39)



これは住宅併設型マンションのうち再生不能マンションです。 将来の再生できる見込みはありません。 滞納金が5億2千万あります。 このマンションは大規模修繕は実施されていません。 理事長は月20万円手当を受け取っています。 ほかの理事は10万管理費の大半を理事たちがわけあっています。 ここはやくざが理事をしています。 上が住居、下は店舗ですが全滅状態です。 電気は滞納すると止めることができますが、水道はいくら滞納しても命にかかわるから止めることはできません。 ただこのマンションも37年ぶりに大規模修繕に取り掛かりました。 17-10 10分

この程度の小規模マンションで問題なのは、半分程度の人が滞納している場合です。 半分の人がお金を納めて、残りが滞納すると、電気代と貯水槽清掃を行うともうお金がなく

なるため、大規模修繕などはとてもできません。 本当は裁判に訴えてもお金を取る必要があるのですが、小さいところはそんな気力也没有せん。

小規模マンションでは2年前の会計報告がされていないとか、記録がないとかがあります。 記録を失っては再生不可能です。 記録もないのに値上げするのかと反対する人がかならず出てきます。 とにかく記録をキチンと保管する必要があります。 保管していないとソフト(管理組合)の再生はできません。 記録があればソフトの再生は20年以内ならば可能です。 ところが40年以上ほったらかしては、ソフトの再生ができて、ハード(建物)の再生ができなくなってしまう。 これは最近東京の耐震診断をしているグループから聞いたはなしですが、耐震診断としても、すでに手遅れで処置できないマンションがあります。 診断してもむだですよ、コンクリートがさらさらさらして、指をこねるとぼろぼろ落ちてくる、おもしろがっていると、穴がこんなに大きくなってしまっている。 17-11 3分

建物の強度がどこでもっているかと聞くと、コンクリートではなく、屋根のモルタルとのこと珍しい建築物もあったものです。

住宅公団が作った、欠陥建築物を見に行ったら、その理事長は欠陥建築を公団の責任に追い詰めるのではなく、欠陥だから建替えしろと要求している。 いつからか建替え問題にすり変えています。

(スライド41)

機械式駐車場は時限爆弾化する。駐車場が無ければ売れないし、借り手も現れない。遊び場を計画出来ない。乳幼児子育て世代には危険。景観は最悪



これは立体駐車場です。 お金がかかる、14, 5年たつとコストだらけになります。 おおよそいくらとらないと採算がとれないかというところ1万4千円程度となります。 ところが最近分譲しているところは大抵千円しかとりません。 ただみたいなものです。 このような悪徳商売が多いので、取り締まる行政が必要です。 ここは200戸のマンションなのですが、15年たつと機械式駐車場が錆びだらけになってしまっています。 しょっちゅう故障して車をだそうにも5分10分平気にかかるので、どんどん外の駐車場に流れいつています。 17-11 5分 そとは田んぼなので3千円から4千円だせば農家は喜んで貸してくれます。 そうするとマンションの中の機械式駐車場はあと維持できなくなりま

す。

(スライド42)



市街化調整区域に建つ分譲マンション
分譲時のめっちゃくちゃな販売から競売
名門コースとなった。滞納費蓄積など
問題が多かったが、金食い虫の機械
式駐車場撤去を決議。隣地に土地購
入し、かつ大規模修繕を実施。元理事
長、現理事長の努力による。

1階ピロティ？は全て機械式
駐車場で事故も多かった。
周辺の農家経営の安い駐車
場を契約する者が増えた。
機械式駐車場撤去後には遊
び場、自転車置き場を設置
した。



だったら、つぶしてしまえということになるのですが、つぶすときに近くの土地買っちゃえ、7年間もすれば十分ペイします。これをやったのが最近なった理事長、副理事長の努力によるものです。住民の中に核となる人がいないと対応ができません。90%はノンポリです、したがって、NPO団体がリーダを派遣する、または管理士会がリーダを派遣するというのが一つの考え方です。どちらがいいかは当事者の選択の問題です。

17-11 7分

(スライド43)

高崎市の市街化調整
区域に建つマンショ
ン、手前駐車場は地
元業者が賃貸してい
る駐車場



南側の図、市街化調
整区域は開発自由特
区？、店舗、工場、戸
建て何でもあり

これは居住棟と駐車場棟の一体計画だったものが、一緒に管理などやっていられないと駐車場は駐車場で大規模修繕をやり、居住棟は居住棟で自主管理を行っています。これは区分所有法上いいかどうか問題があります。一緒にやると一緒に心中することになります。この3店舗と駐車場は一回倒産しています。こんなところと付き合っていられないということで、家庭内別居管理という新しい手法をあみだしたのです。さっきの三行半管理、話し合い別居管理、心中とあります。心中しそうなのは見るとなんとなく判ります。超高層でも一括心中方管理、話し合い分割管理とかいろいろ出てくるでしょう。

(スライド4 4)



新築の所沢の超高層のビルです。問題はこの一階店舗みんなつぶれています。上の方を見ると発展、下を見ると衰退となっています。超高層の購買者は足元では買わず、みんな郊外に車で行って郊外のスーパーで買うことになります。

(スライド4 8)



これは岐阜の超高層マンションです。足元の施設は老人施設が入っていたりしますが、周辺の間屋街ですが、見事に閑散としています。土曜日のせいだったかもしれませんが。この人たちに聞くと、超高層の店舗にお客をとられたといいます、テナントはすぐでいきます。テナントがいなくなると最後は役所がハローワークとか図書館とか色々なものを出展します。したがって、役所の施設は蛸足配線となってしまいます。

(スライド47?)



所沢市に林立する超高層 2階建て木造店舗の街並み中に次々高層・超高層住宅が割り込んだ。裏に戸建て住宅が接する。既存の木造店舗は閉鎖が多く、マンションの足元店舗と共存できない。地元NPO団体が蔵の街づくり運動を展開したが、次々マンション用地に買収され運動を断念した。

この街では超高層がありその後ろに戸建があります。戸建ての建物からは相当上を見ないと空が見えない状態です。市街地を資本にまかせるからこのようなことが起こるのです。市街地をどうしたいかという住民の意見が反映されないのです。行政は平面図に色分けをするだけ、どんな姿にするかは民間にまかせているからこのようになってしまいます。このように横にずらっと万里の長城のように作られた街では風はあちこちから吹いてきます。

(スライド49)



お茶の水駅から5分以内。都心にあるため駐車場がない。自転車置き場もスペース不足、单身と空き家が多いから、溢れないで住んでいる。

14年経過。30戸の内持家居住世帯は5戸、借家15戸、空き家10戸、役員のなり手がない。規約では外部居住者は役員になれない。郵便ボックスに名前が記載されているのは事業所化している5戸のみ。各戸玄関表札も大半は無記入。匿名空間。持ち主の5人は単身者、1戸55㎡程度。南側に大学が超高層工事中。完成すると日陰に入る。持ち主が単身者が多いから反対運動が起きない。住民同士は疑心暗鬼。ヒヤリング相手は60歳くらいの女性。転居に傾いている。すると4人だけ。管理会社まかせと言うが、修繕積立金は絶対的に不足とのこと

この共同住宅は30戸のうち持ち家5戸、借家15戸、空き家10戸の内訳になっています。問題は役員のなり手がないことです。規約では外部居住者は役員になれません。郵便ポストに名前が記載されているのは事業所化している5戸のみあと持ち家の人も借家人も表示されていません。なぜかと言えば单身、特に女性は犯罪のターゲットになるため名前をのせないのです。南側に大学の工事が始まっていますが、文句を言う人はだれもいません。住民同士は疑心暗鬼でヒヤリング相手した60歳女性は転居を感が手おられました。4人だけだと管理組合はなりたちません。不在家主にも管理を引き受けてもらおうといっても、不在家主の大半は管理不能です。結局は管理会社任せというの

が圧倒的に増えるわけです。 17-12 4分

地域全体に単身者が多い地域、特に東京 神戸市の中央区とかに不在家主が増えています。不在家主にどの程度役割分担してもらうのがよいのでしょうか。協力金という名目で2500円/月くらいいただくのがよいのか、金額は現在調査中です。マンションはみんなで共同管理するのですから、はじめから私はやらないという前提はおかしいのです。

もしそういうひとがおられた場合はお金で解決すしか方法はないでしょう。

17-12 5分30

都市計画が今後大事になってきます。芦屋浜とかポートアイランドとか膨張しているときはいいのですが、今は縮小化しているように見えます。芦屋浜の住民が単身化していくとバスがなくなります。ポートアイランドの人口が半分になると店舗は撤退します。

店舗が撤退したらマンションは二束三文になってしまいます。なぜこんな街つくったのと言うことになります。本当は芦屋浜からポートアイランドまでもうひとつ道路がないといけけないのです。現在はJRのところまでこないといけけない状態です。高度成長期のときはどんな政策をしても成立します。いまは縮小の時代です。 17-12 6分50

コンパクトシティという言葉は美しいですが、切り捨てられる部分もあるのです。都心部の商業地のコンパクト化5～10%のため郊外の大半の部分を切り捨てられます。

こんな政策に賛成しますか。コンパクトシティを標榜している青森市の市長さん脱線していると思います。コンパクトシティを標榜している青森市、富山市で売れているマンションはみんな単身者向けばかりです。青森も富山も単身者の集まり、こんなのがコンパクトシティでしょうか。既存の政策もうたがって見る必要があります。

一方長野市ではNPO活動で学生を動員して、空き店舗の活用を真剣に検討しているところもあります。ただNPOの処理できる範囲はほんのわずかです。1割もありません。1割しかなくとも、役所より先行して行えるので何が問題かが見えてきます。そして最後は役所がでてこなければなりません。1000戸の空き家を何とかしようとして、うち300戸をつぶそうというときにつぶすための理論構築はNPOではできません。(A3の一覧表)

最後のところに一覧表があります。これはマンションの不良化の要因を分析したものです。たとえば群馬のマンションの場合、管理組合はおかしくないのですが、環境の方に変化しているため、商店街が閉鎖、閉鎖、閉鎖。そこにマンションの住民は戻ってくることができません。また車社会になり、中心部でも車がないと生活ができない状況があります。

したがって環境政策が重要となります。Cの法制度の改革がなければ正常なコントロール機能がはたらきません。いま開発はみんな民間まかせ、以前は公団とかがあり機能しており、色んな監視制度がありました。ところがビル衛生管理とか世界に誇れる監視制度があるのに、住宅監視制度がないため、いい加減なシェアハウスがでてくるのです。

部屋の監視は厚生労働省、屋根裏は床下はだれの管轄、環境省、壁の中は国土交通省、トラックで資材を運ぶ商品は通産省、今は経済産業省という具合に縦割りです。　こういう省庁の境目の話は私がだい好きです。　なぜか、国土交通省にいても知らない、厚生労働省にいても知らない。　このようにめちゃくちゃな状態です。

ということで、この表はわかりにくところがあるかも知れませんが、一読願えればありがたいです。