

豊かな「住」と「コミュニティ」を生み出す仕組みと仕掛け

【PICK UP】マンション管理適正化に向けた現状と課題

■分譲マンションの管理に関する課題点

- ・分譲マンションは、1つの建物を多くの人で区分して所有し、区分所有者からなる「管理組合」が運営を行います。分譲マンションで建物の適切な維持管理を行うためには、共同生活に対する意識の相違や多様な価値観がある中で合意形成が必要です。
- ・建設後相当の年数が経った分譲マンションが増加していますが、建物と所有者の「2つの老い」が進行し、合意形成や適切な管理運営が困難となる恐れが指摘されています。分譲マンションは規模が大きいものも多く、周辺への都市環境の低下も懸念されます。

■分譲マンション管理適正化に向けた取り組みがスタート！

- ・このような社会課題が認知されてきた中で、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正され、自治体において、分譲マンションの管理の適正化の推進を図るための施策等を定める「マンション管理適正化推進計画」の作成や、適切な管理計画を有するマンションを認定する「管理計画認定制度」が運用できるようになりました。

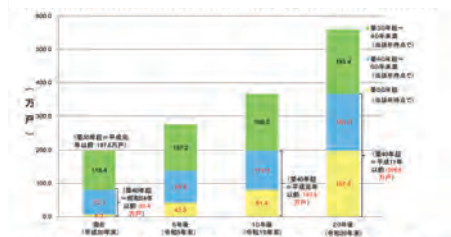
■今後の課題

- ・現時点では、法改正に基づく取組は十分には推進されていない状況にあり、管理計画認定がマンション評価に繋がる・税制優遇が得られるなど、管理組合にとっての制度活用のメリットを高めることが重要です。
- ・我々も計画策定の中で、制度運用に関する提案などを行い、分譲マンションの管理適正化を推進する役割を担っていきたいと思います。

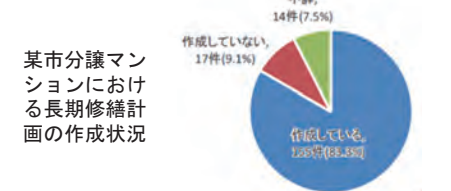
管理状況に課題のあるマンションの事例



高年マンションストックの増加（全国）



※横軸の2010年以前に完成した戸数は、国と各道府県が把握している数の中からは住宅の戸数を基にした戸数。2010年、2015年、2020年現在に完成した戸数は、国土交通省が把握している数の中からは住宅の戸数を基にした戸数。2020年現在に完成した戸数は、国土交通省が把握している数の中からは住宅の戸数を基にした戸数。



某市分譲マンションにおける長期修繕計画の作成状況

■2021年度のおもな業務

- 【住宅政策】
 - 住生活基本計画等（愛媛県・豊中市・調布市）
 - 【公営住宅の再生】
 - 公営住宅長寿命化計画等（奈良市・所沢市）
 - 【空き家対策】
 - 空家等対策計画（川崎市・姫路市）
 - 京都市空き家相談員支援
 - くらしき「空家とまちづくり」車座ミーティング実施
 - 【マンション管理適正化】
 - マンション管理適正化推進計画（茨木市・豊中市）
 - 【ニュータウン・団地の再生】
 - 千里ニュータウン及び周辺団地におけるストック再編検討（UR）
 - 八尾市営西郡住宅建替事業に係るPFIアドバイザリー業務
 - 【市民活動・地域コミュニティ支援】
 - 茨木市地域活動の活性化WS
 - いこまのミライを回す会議
 - 洛西竹林公園こどもの広場リニューアルパンフレット作成

【TOPIC】
八尾市営西郡住宅建替事業に向けた「ご意見をお聞きする場」の開催

PFI法に基づく建替事業に向けて、建替予定住棟の入居者を対象とした「ご意見をお聞きする場」を開催し、要求水準書等へ入居者の希望を反映しました。

【TOPIC】
愛媛県住生活基本計画における市民が手に取りやすいデザインの概要版冊子の作成

愛媛県住生活基本計画の内容を市民にも広く知っていただくため、テーマを絞り、愛媛で活躍する人にクローズアップしたインタビュー形式でまとめました。また、親しみを持って手に取ってもらえるように、目を引くようなデザインの冊子に仕上げました。

【TOPIC】
再整備素案作成に携わった公園の広報資料作成とあそび場づくりの実施

リニューアルオープンした「洛西竹林公園内子どもの広場」の広報パンフレットを業務として作成するとともに任意団体を立ち上げ、子どものあそび場づくりの活動を行いました！

■グループメンバー

- 嶋崎 雅嘉（執行役員、生活デザイングループマネージャー 技術士（建設部門・都市及び地方計画））
 - ・榎原本陣遺構の活用プロジェクトにもチャレンジ中！
- 岡崎 まり（チーフ 一級建築士）
 - ・価値観の多様化や人生100年時代に向けたライフデザイン系の業務にもチャレンジしています。
- 竹内 和巳（チーフ）
 - ・今年度も自身が整備に関わった公園の活用に向けて、有志で子どもの遊び場づくりにチャレンジします！
- 太田 雅己（メンバー）
 - ・業務外でも地元の淡路島や大阪市大正区などで、空き家活用に向けた活動に取り組んでいます！
- 内野 絢香（メンバー）
 - ・居場所を見つけるため、フットワークは軽めにいろんなマチへと出かけています！
- 橘 千香子（デザインスタッフ）
 - ・読み手に近い立場から、伝わりやすいデザインを心掛けています。