住宅新報社・不動産経済研究所
市場活性化特集
紙上対談シリーズ⑦

—住宅・都市・不動産業—

新成長戦略で明るい未来を築け！

マンション老朽化対応

シリーズ第7回は「マンションをどう維持・管理していけばいいか」。建物が老朽化する一方で、管理組合の高齢化が進み、「長く住む」ための政策的支援が求められています。住宅問題に詳しい笠浩史・民主党衆院議員と、坂倉徹・マンション計画修繕施工協会会長に、今後の対応などを議論してもらいました。

マンションをどう維持・管理していけばいいか

地域コミュニティに重要な課題

りゅう・ひろふみ　衆院議員、当選3回（神奈川9区）。テレビ朝日報道部などを経て、現在、民主党国対副委員長、文部科学委員会理事。慶大文卒、45歳。

良質なストック形成へ
国などの支援体制が必要

民主党衆院議員　笠 浩史 氏

増える老朽マンション

笠議員　私が考えているマンションはかなり大規模で、街づくりの拠点にもなっています。川崎市はマンションができて人口が増えていますが、難しさの1つは地域コミュニティという視点で、その住民と自治会、町会との関係をどう良好に築き上げるかということ。もう一つは、大規模になればなるほど、計画的修繕工事の合意形成を取る難しさがあります。

新しいマンションは長く住むことができる造りになっていますが、古いものはそうではなく、これにどう対応するか。現在、全国で148万戸がマンションに住み、築30年以上の建物が倍増しています。国土交通省の調査では、築50年以上は現在1万戸ですが、10年後には18万戸、20年後には94万と飛躍的に増加する見込みです。

そこで国、地方公共団体として、どう支援していけるか。現行制度に加え、新たな仕組みづくりを行っていかなければならないと思っています。マンションの老朽化は地域の住環境に影響を与えます。良質なストック型マンションをどう確保していくか。活力ある地域コミュニティにとって、マンション管理適正化法、マンション建て替え円滑化法などに整理され、必要だと言われているのがマンション再生基本法案です。建築業法は公共職種になっていますが、改修業務に携わる人たちが安心して仕事ができるような法律になっていくことが必要だと言われますが、同時に、行政の問題があると思います。建築では地方自治体の認可、法律がまだ整備されていないのと、省庁の地方自治体への指導体制が分かれていることが、管理組合の様々な問題対応を難しくしています。

ワンストップでできるように「例えば、国土交通省のマンション政策室を作り上げさせ、一元的に管理できる体制が必要ではないでしょうか。

行政サービスを便利に

笠議員　大事なポイントだと思います。マンション問題と一方で、管理組合は専門的な知識が求められている中で、現実的に対応が難しい状況にあります。

ワンストップでできるようにするためには、行政サービスは必要だと思います。窓口を一本化して、国として老化マンションを維持改修して、最終的にスムーズにストックを確保していく機関をつくる必要があります。

もう一つ大事なのは、身近な行政窓口である役所や区役所できるようにすることです。

区分所有法の問題点

笠議員　02年改正で建て替えを条件が緩和されましたが、これを全面緩和すべきだという意見もありますが、私には疑問があります。確かに機能が細分化されているので、意思を統一するのが難しく、区分者がいると、何もできないという現実があります。

ただ、管理組合の中で、意思を統一するのが難しい。管理組合が増えてきまして、何もできないという現実があります。

ただ、管理組合の中で、意思を統一するのが難しい。管理組合が増えてきまして、何もできないという現実があります。

そのため、実質的に対応が難しい