



# 無関心で管理破綻、エレベーター動かず周囲はごみの山

それは静かに、でも確実に増えています。管理が破綻し、荒廃するマンションが。1960年代後半から増えだした分譲マンションは、今や505万戸を超え、1300万人の生活の場に。うち築30年以上のものは73万戸で、今後毎年10万戸のペースで増えていくんです。建物の修繕や所有者の高齢化など、課題は山積。無関心を通してスラム化させるか、所有者同士スクラムを組んで対策を練るか。二者択一の問題に答えるのは、マンションを買ったあなたです。

(石村裕輔、神田剛)

ペットボトルに灯油缶、そしてなぜか便器まで。北関東の最寄り駅から徒歩30分。5階建て約20戸のマンションは、無数のごみに囲まれていた。共用玄関にはチラシが散



マンションの廊下にはごみがあり、部屋の扉をひらきでいた

## 増える 荒廃マンション

### スラムかスクラムか ①

乱。エレベーターはボタンを押しても動かない。住戸は1LDKで、半数近くは、電気メーターも止まっていたままだ。

地元の不動産業者によると、ここは90年代初めに個人が建て、それを東京の企業が買い取った。だが分譲に失敗。競売に出た住戸は、100万円台で落札されていたという。

この業者は、賃貸物件となった住戸に入居者を紹介したこともある。だが、水道からさびの固まりが出て、入居者は出て行った。「管理会社は修繕積立金を持ち逃げした末、倒産したらしい。浄化槽も清掃されてないようだし、預かっていた鍵は所有者に返した。もうあっせんなんかできな」

そんなマンションにも、夜には、わずかに残る住人が帰宅してくる。やっと話を聞いた女性のインターホン越しの音が、照明もつかない廊下に響いた。「ここ、管理組合がないんです。不安です」

「こんな荒廃は、3LDKなどファミリータイプでも増えています」。高崎健康福祉大の松本恭治教授は、地方や郊外からスラム化が本格化しはじめたと指

摘する。

そもそも分譲マンションは区分所有と違って、個人が所有するのは住戸だけ。建物の外壁や柱、エレベーターや廊下などは共用部分と言って全員の財産だ。

それを維持するのは、全員でつくる管理組合だ。話し合いと多数決で建物を維持していくもので、いわば小さな民主主義。「でも、そこには無関心という事態が想定されていない」と松本さんは言う。

京都府の築約30年のマンションは、壁にスプレーの落書きが残り、ひびの間からはさびた鉄筋のぞく。ここでは長く管理への無関心が続いてきた。管理組合は名ばかり。たまたま、8年前に危機感をもった住人が理事長になり、管理費や修繕積立金などの滞納が800万円にのぼることが判明した。

この理事長は、ひとり滞納者の説得に回り、200万円を回収。だが、息切れたのか、結局、自分の住戸を売って出て行った。次の理事長になった60代の男性は言う。「所有者自身が住まずに賃貸している

困る」と思っマンションを買ったのに。こんな状態でも、他の人は管理には無関心。もうここを出て、公営住宅にでも入りたい」

持ち家があると、入居要件を満たすかどうか心配の種だ。男性は、ここに見切りをつけた前理事長の気持ちがよくわかるという。

感想は、フアクス03・5540・7354 メール waga@asahi.com



建物の周囲もごみの山(写真はとも一部を加工)

「賃貸だと老後の家賃に

円。緊急の補修だけでも3千万円という。一方、管理組合で用意できるのは1500万円だけ。融資を相談しに行った銀行では、滞納の多い物件には、難しいとクギを刺された。

男性宅では数カ月前に突然、寝室の天井が落ちてきた。原因は漏水。外壁もほろほろと落ち、危険な場所にはロープを張っている。改修の見積もりは1億

手は今もない。最近は何も滞納が目立ち始めた。男性宅では数カ月前に突然、寝室の天井が落ちてきた。原因は漏水。外壁もほろほろと落ち、危険な場所にはロープを張っている。改修の見積もりは1億