

学生と教員の見方



【アピールポイント】
見たい景色や空気を
体験できる旅行が趣
味です。研究も現場に
行って体験すること
を心がけています。

【学生の見方&考え方】

(大学院博士1年 橋本文次)

滋賀県野洲市に存在した

全9戸のある小規模マンシ

ョンは、長らく廃虚マンシ

ョン状態であった。202

0年、空き家対策特別措置

法に基づく行政執行によ

り解体され、社会問題とな

った。その翌年、筆者は現

地調査を行った。

近隣住民の話によると、

居住者の大半は高齢者かつ

単身者であり、マンション

内のつながりも地域との関

わりもなかったという。管

理組合は組織されておら

ず、管理費や修繕積立金の

徴収もなかった。修繕は行

管理不全化とその対応策

われず、数十年前から建物

の劣化が進んでいた。地震

により壁面が落下し、アス

ベストが露出した。現在で

は有害物質に指定されてい

るアスベストがこの建物の

建材に多く含

まれているこ

とが判明し、

人体への影響

が危惧され、

全国初のマンション公費解

分所有者の管理意識は希薄

体となった。行政は元区分

化し、管理不全化が進行す

る。賃貸化を防ぐ方法の検

討が必要である。

者がいることや、高齢であ

り資力に乏しいことなどが

引き起こす原因の1つに区

分所有者の高齢化がある。

高齢化が進むと高齢者施設

への入所や子世帯との同居

のため転出し、専有部分の

賃貸化が進む。転出した区

分所有者の管理意識は希薄

ら、高齢者が組合活動に協

力する気持ちを喚起させる

ことができないのではないだ

らうか。

【教員による展開】

(小杉学教授)

廃虚マンションとは、マ

ンションの管理不全が極度

に進行したものである。管

理不全とは、「管理の機能

不全」が、「建物の劣化や

「コミュニケーション活動

ている状態を指す。「建物

の劣化や損傷」が放置され

ているわけではないが、

「管理の機能不全」が生じ

ている場合がある。これは、

管理不全の徴候を示す状態

といえる。管理の機能不全

を引き起こす要因はさまざ

まであるが、その重要な1

つに「修繕積立金の不足」

がある。

国土交通省が2023年

度に実施したマ

ンション総合調

査によれば、長

期修繕計画に対

して必要な修繕

性が不足して

いる組合は36.6%である。

きかない可能性が高く、管理

不全の徴候を示していると

いえる。修繕積立金が不足

する要因には、主に①震災

や関係者の不正使用などの

事故に起因するもの、②賃

貸利用が多いマンションで

需要が低迷し、家賃の減少

によって滞納が増加するも

の、③修繕積立金徴収額が

値上がりし、多くの区分所

所有者が負担できない状態、

の3つがあげられる。

学生が指摘するように、

区分所有者の高齢化が進め

ば、上記②を引き起こす可

能性がある。賃貸化を防ぐ

ため、管理組合として「ミ

ニティ活動に取り組み、

まずが高齢区分所有者に住

み続けてもらうという提案

は興味深い。継続的なコミ

ュニティ活動は、管理組合

活動への関心を高める傾向

があるとされている。

1割存在し、これらは適切

があると言われている。

活動への関心を高める傾向

があるとされている。

活動への関心を高める傾向

があるとされている。

活動への関心を高める傾向

があるとされている。

活動への関心を高める傾向

があるとされている。

活動への関心を高める傾向

があるとされている。

活動への関心を高める傾向

滋賀県野洲市 の廃虚物件調査 全国初の公費解体

コミュニケーション活動で関心高める

滋賀県野洲市
の廃虚物件調査

全国初の公費解体

全国初のマンション公費解

分所有者の管理意識は希薄

体となった。行政は元区分

化し、管理不全化が進行す

る。賃貸化を防ぐ方法の検

討が必要である。

者がいることや、高齢であ

り資力に乏しいことなどが

引き起こす原因の1つに区

分所有者の高齢化がある。

高齢化が進むと高齢者施設

への入所や子世帯との同居

のため転出し、専有部分の

賃貸化が進む。転出した区

分所有者の管理意識は希薄

ら、高齢者が組合活動に協

力する気持ちを喚起させる

ことができないのではないだ

らうか。

【教員による展開】

(小杉学教授)

廃虚マンションとは、マ

ンションの管理不全が極度

に進行したものである。管

理不全とは、「管理の機能

不全」が、「建物の劣化や

「コミュニケーション活動

まずが高齢区分所有者に住

み続けてもらうという提案

は興味深い。継続的なコミ

ュニティ活動は、管理組合

活動への関心を高める傾向

があるとされている。

1割存在し、これらは適切

があると言われている。

活動への関心を高める傾向

があるとされている。

活動への関心を高める傾向

があるとされている。

活動への関心を高める傾向

があるとされている。

活動への関心を高める傾向

があるとされている。

活動への関心を高める傾向

があるとされている。

活動への関心を高める傾向