

建築社会システム部門 一研究協議会

マンションは負動産か？！

—建築が適正に持続可能となるための建築社会システムを考える

[資料あり]

9月15日（金）13:30～17:00 法経済学部本館 第4教室

司会 秋山哲一（東洋大学）

副司会 齊藤広子（横浜市立大学）

記録 信太洋行（東京都市大学）

1.主旨説明 秋山哲一（東洋大学）

2.主題解説

①マンションの現状と課題 —マンションは負動産か？

齊藤広子（前掲）

②法から見たマンションの限界

戎 正晴（弁護士）

③経済学から見たマンション市場のゆがみ

清水千弘（一橋大学）

④作り手の責任と超長期利用の可能性と限界

藤木亮介（明海大学）

⑤アマチュア建築主と不適切コンサルタントが潜む構造と対応

堤 洋樹（前橋工科大学）

⑥建替えの困難性と必要な施策

大木祐悟（マンション管理士）

⑦あらたな居住政策としてのマンション政策（福祉政策含む）

長谷川洋（国土技術政策総合研究所）

3.討論・コメント

大月敏雄（東京大学）・平山洋介（摂南大学）・吉川 徹（東京都立大学）

・野城智也（高知工科大学）

4.まとめ 石田航星（早稲田大学）

区分所有の共同住宅（マンション）では、様々な問題が生じている。例えば、管理不全マンション、所在不明所有者、管理に関心が低い区分所有者、不適切コンサルタントによる不

適正な大規模修繕の実施、計画修繕の費用不足、タワーマンションによる地域への影響、管理を担う区分所有者や管理担当者の高齢化、マンションの建替え、解消の困難さ等がある。

こうした問題が起こる原因は何か。区分所有という所有形態の限界、我が国の法のスキームの限界、さらにマンションの質・管理の質が市場で評価されにくい体制、マンションの作り手の管理段階への配慮不足、大規模修繕という多額の工事を素人集団が発注しなければならない等がある。将来の建替えへの限界が見えてきた中で、管理・建替えも含めたマンションを適正にマネジメントする体制が求められている。

これはマンションだけの問題ではない。建築が適正に社会のなかで生きるために必要な建築社会システムはどうあるべきか建築学の枠にとどまらず、システムを支える法や市場と連携を図るため、法・経済の分野の研究者・実務家を迎え、総合的でかつ実践的な議論を行う。