

## 武蔵野市におけるマンション問題について

## 1 武蔵野市における集合住宅の状況

市では昭和 30 年代後半より分譲マンションの供給が始まっており、昭和 53 年から約 10 年間は建築数が増大し、昭和 57 年をピークに多くの分譲マンションが建設された。その当時に建てられた分譲マンションは建築後 30 年が経過しており、大規模修繕や建替え時の検討が必要となるが、価値観、年齢、世帯構成や所得等の異なる区分所有者間の合意形成の難しさがある。また、分譲マンション等を含む集合住宅の居住世帯数は約 7 割（下表参照）を占めており、建築物の適切な維持管理、マンション居住者間や地域とのコミュニティづくりなどの点で管理組合の果たすべき役割が増している。

(平成 22 年国勢調査)

		世帯数	世帯人員
総 数		69,797	135,193
一戸建		20,127	50,816
集合住宅	長屋建	1,273	2,746
	共同住宅	48,245	81,346
その他		149	278

集合住宅の割合  
人口：62.2%  
世帯：70.9%

## 2 長期計画の記載及びその後の経過について

**第四期長期計画**（H17～26 年度）

今後、マンション老朽化に伴う様々な問題が懸念されることから、管理組合や区分所有者の自助努力に対する支援を基本に、分譲マンションの維持管理、建替え等の支援を進める。

**第四期長期計画・調整計画**（H20～24 年度）

マンションの老朽化に伴う様々な問題が懸念される。分譲マンションについては、管理組合や区分所有者の自助努力を基本に、維持管理のノウハウや建替えについての取り組み方法などの支援を行うとともに、賃貸マンションの老朽化の問題について研究を行う。

**第五期長期計画**（H24～33 年度）

市民の世帯の 7 割がマンション等の集合住宅に居住しているため、定期的な管理等に関する実態把握を行うとともに、建替え・改修や適切な維持管理に関する支援を行う。また、マンション等の集合住宅と周辺地域のコミュニティ形成や連携・協力関係の構築を支援していく。

**第五期長期計画・調整計画 討議要綱**（平成 27 年 1 月）

本市では昭和 57 年をピークに多くのマンションが建設されたが、築後 30 年以上が経過しており、大規模修繕や建替えの検討が必要となるものが増加している。高経年の分譲マンション等に対し、区分所有者間の合意形成の困難さなど特有の課題を踏まえ、円滑な建替え・改修の促進や適切な維持管理に関する支援を行っていく。

「武蔵野市これからの地域コミュニティ検討委員会 提言」(平成 26 年 11 月)

これまで地域との交流が必ずしも盛んではなかったマンション管理組合等において、防災等の観点から今後地域との交流を求める動きが出てくる中で、コミュニティ協議会とマンション管理組合等の双方が様々な接点を通じて関係を構築していく必要がある。

3 討議要綱の意見交換会等における意見について

主な意見	回答(対応方針)
市としてはどのようにマンションの耐震改修に取り組むのか。老朽化したマンションの建て替えのための促進策を具体的に示して欲しい。	未回答
武蔵野市の人口の7割が集合住宅に住んでいる。市のまちづくりの大きなテーマではないか。マンションの問題について、仕掛けが必要では。	持続可能なまちづくりの中の今後の大きな課題であるということとで記述したいと思う。

4 市の方向性(市長答弁要旨)

<平成 26 年第 2 回定例会(6 月 13 日本会議)より>

議員:住宅マスタープランに、集合住宅のコミュニティ形成へ向けた支援や、地域の特性に応じた住まい等のルールづくりなどについて記載されている。市の取り組み状況やその成果について伺う。

市長:分譲マンション実態調査では交流の必要性を感じている居住者は 85%に上っており、コミュニティの必要性を認識し、求めている方が多いということがわかった。また、武蔵野市これからの地域コミュニティ検討委員会において、一定規模のマンションの建設時に行政が開発事業者等に対して市のコミュニティづくりに理解を求め、コミュニティ協議会への協力を要請すること、マンション管理組合等の参加の仕組みを新たに検討していく必要があるなどということが中間提言にまとめられているところだ。

今後市民の意見を聞き、集合住宅のコミュニティ形成に向けた支援について委員会の提言も踏まえながら、検討をさらに進めていきたい。なお、マンション管理組合に対する周知の手法については、提言等がまとまり次第実施をしていきたい。

議員:集合住宅のコミュニティ形成について、考えをお伺いする。

市長:既存のマンションにおける課題と、新たなマンションにおける課題があると思う。新たなマンションでは管理組合も新たに設置されるため、それを機ととらえてコミセンや地域福祉の会など地域とのつながりを求めるようなアプローチをしていきたいと思っている。既存のマンションのコミュニティは難しいが、市全体のコミュニティのあり方についての議論の提言もヒントに、何らかの方策があれば、それについて対策を練っていきたい。コミュニティの問題は市全体の問題であり、その中でも7割を占める集合住宅でのコミュニティ形成は大きな課題と認識している。引き続き検討し、必要な対策を練っていきたい。

【参考】策定委員会における論点

- マンション管理組合に対してのはたらきかけ
- マンション住民・管理組合とコミュニティ(地域フォーラム)をつなげる仕掛け・取組み