



I'mネット通信 No. 71

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

「マンションにおける空き家対策とその対応」の講演

今回はマンション管理士の土代和雄様より、演題『マンションにおける空き家対策とその対応』のご講演を賜りました。今回も、事前に手元資料をお送り頂きましたので、概要を把握しての受講でしたので、高齢社会等から生じる空き家対策としてのマンション管理組合活動の向き合い方は如何にあるべきかという要点を気付かされる内容の濃いお話しでした。

又、開催に当り司会担当役員の花谷様からアイムネットの立ち位置に関する手元資料が配布され、講演後の質問等が的に絞り込まれた展開で進められたことも、アイムネット定例会運営のレベルアップに繋がったのではと思いました。尚、今回の講演内容は、2024年3月に開催された大阪府マンション管理士会セミナーのマンション管理における課題対応策を弁護士の目線で行われた資料を元に進められたもので、空き家対策を、滞納事案という捉え方ではなく、新しいマンション価値向上のために何を意識すべきかを学ぶ内容ではありました。

今回の講義概要は以下の通りです。

■区分所有者の高齢化等によりマンションの空き家が増えている事実と、これが管理組合に及ぼす問題はどのようなものか、特に個人情報に関わること等から管理組合がとるべき活動は如何にあるべきか、の具体的な解説と、又、空き家問題対策のため政府が令和6年通常国会提出予定の区分所有法改正案についての説明、の二点でした。

■空き住戸で発生する管理上の問題点；空き住戸の発生はマンション全体が共有物であるだけでなく、コミュニティ形成の器でもあることから、以下の問題に繋がる処を理解すべきです。

- (1) 緊急時の対応の問題
- (2) 長期的に住戸が管理されないことによる問題
- (3) 管理組合運営面の支障

概要；空き住戸により発生する問題点は マンションに空き住戸が発生すると、その住戸の区分所有者にとって問題となるだけでなく、マンション全体が共有物であり、コミュニティを形成する器でもあることから、マンション全体の管理上の問題も発生します。特に、火災や漏水事故等の緊急事態が発生した場合に、住戸内に利用者がいないために対応が遅れて被害が拡大することが考えられ、その住戸内部に起因する事故の場合、住戸内に立ち入れないことから、原因箇所の確認や原因除去が遅れる可能性が考えられる。

■空き家の増加が問題になる要因を考えると

1、空き家の増加がなぜ問題なのか

- (1) 空き家問題の現状

(2) 空き家増加の影響

概要：空き家の増加がなぜ問題なのか

(1) 空き家問題の現状総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査

「共同住宅」かつ「非木造」の住宅数

地域区分	住宅の件数 (A)	居住世帯のない住宅数 (B)	空き家率 (B÷A)
全国	23,069,400 戸	4,016,800 戸	17.4%
大阪府	2,320,600 戸	454,700 戸	19.6%
大阪市	1,060,700 戸	214,500 戸	20.2%
堺市	177,900 戸	33,600 戸	18.9%

※分譲マンションだけでなく賃貸アパート等を含む

空き家が管理上問題となる用件は以下の通りです

空き家率と管理不全の関係

ステージ	空き家率	管 理 状 況
	5%未満	日常的にも長期的にも問題が生じにくい。
ステージⅠ	10%未満	管理組合の対応で何とか問題を表面化無しで進められる
ステージⅡ	10%超	日常的な管理組合の対応がやや困難で長期的展望が 持ちにくくなる。
ステージⅢ	20%以上	日常的な管理が困難となり、負のスパイラルに陥りやすくなる。
ステージⅣ	大きな空き	設備の維持管理が出来ず、居住が困難となり、自力での再 家化の進行 生が困難となる。

参考文献

- ・ 斎藤広子 (2016) 「マンションの空き家の管理上の課題と対応」 マンション学第 55 号
- 「高経年化した分譲マンションの管理上の課題と対応」 日本不動産学会誌 33 巻第 1 号 35 頁

2、管理組合としてどのような対策がとれるのか

(1) 居住者名簿の作成と個人情報保護法

(2) 区分所有者の連絡先の調査

(3) 空き家発生を未然に防ぐ方法

概要：居住者名簿の作成と個人情報保護法、まずは空き家かそうでないかの確認が必要

→ 居住者名簿の整備から始める。管理規約又は使用細則に居住者名簿の規定があるか？

→ なければ届出義務など居住者名簿の作成に関する規定を使用細則に設けておく。

空き家届の提出義務化も有効

管理組合としてどのような対策がとれるのか

居住者名簿の作成と個人情報保護法管理組合も個人情報保護法の規制対象

- ① 個人情報を取得・利用するときのルール
- ② 個人データを保管するときのルール
- ③ 個人データを他人に渡すときのルール
- ④ 本人から個人データの開示を求められたときのルール
に注意

3、区分所有法改正の動向

法務省 法制審議会 区分所有法制部会

令和 4 年 10 月 28 日 第 1 回会議

令和 6 年 1 月 17 日 第 17 回会議 要綱案決定

法務省 法制審議会 (総会)

令和6年2月15日 要綱案の正式決定

今後、内閣法制局の審査、閣議などを経て、内閣から国会へ提出予定

概要；区分所有法改正の動向

要綱案の概要 (主なもの)

- ・所有者不明専有部分管理制度

区分所有者の所在が不明な専有部分の管理のため

管理組合の申立てにより、裁判所が「所有者不明専有部分管理人」

を選任する

(活用例) 専有部分に大量のゴミが放置され異臭あり

⇒「所有者不明専有部分の管理人」の承諾の下でゴミを処分する

(費用はいったん管理組合で負担)

※現行法上は、相続財産管理人(清算人) 制度や不在者財産管理人制度で対応

個人的に気付かされたこと

今回の講演で気付かされたことは、①空き家問題は他人ごとと捉えるべきではないということ。②高齢社会が目前に迫ってきている事実を直視した管理組合対応の在り方を考えねばならないということ。③規約の捉え方も、個人情報を考慮した区分所有者リスト作成も、作成する意味は何かという本質を削りだしたきめ細かい活動を考慮した内容に変えていくべきではないかということでした。特に体験的な面で申し上げると、区分所有者名簿作成から連絡先をと調べたらその区分所有者のリストは当事者の名前だけで、苦勞した思いがありその時、記載頂くだけではなく、定期的に確認する必要性を強く感じたことがありました。それだけに、空き家の割合が管理組合活動にどれ程苦勞を掛けるかという点の説明は腹落ち致しました。又、聞くところによりますと、空き家の後片付け処理をビジネスに落とし込んだ業者が蠢き出しているようで、国土交通省からもこれらに関するガイドラインが出ていると聞きました。今回の講演を承り改めて共同生活の何かをおもいおこされました。又、茨木市居住政策課の方から、空き家問題は分譲マンション管理不全に繋がり易いことから、管理組合の一層の管理運営に努めていただきたいとご発言もありました。管理計画認定制度の認定マンションが増えることを、期待しています。

(文責 横須賀 亮一)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)

**次回は総会を2024年11月8日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行う予定です。**

https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/kyojuseisaku/menu/bunjomanshonseminarnado/Imnet_seturitu.html