

高経年分譲マンションの管理の現状とその課題に関する研究 －神戸市の事例調査を通して－

Study on the Existing Condition and Problems of Management of Old Condominiums
- Through the Survey of the Old Condominiums in Kobe City -

○栗山尚子*1、水野優子*2、戸田聡子*3

KURIYAMA Naoko, MIZUNO Yuko, TODA Satoko

The purpose of this study is to clarify the existing condition and problems of the maintenance and management of the old condominiums in the case of Kobe City. We conducted the hearing survey on twenty condominiums selected mainly by ages and location. We considered the responses to problems and trouble of maintenance and management in some aspects: the maintenance system, the concern about maintenance, the necessity of people who has much knowledge of the maintenance, the cost of maintenance, and the physical condition of condominium. We found out that residents need the relevant advice timely corresponding to each condominium.

キーワード：高経年マンション，維持管理，ヒアリング調査

Keywords: Old Condominium, Maintenance and Management of Condominium, Hearing Survey

1. 研究の背景と目的

分譲マンションストック数は平成18年度末までに500万戸を突破し、20年度末で約545万戸となっている¹⁾。居住人口の推計は約1400万人となり、わが国総人口の約11%が分譲マンションに居住していることになる。このように分譲マンションはわが国の住宅ストックにおいて重要な位置を占めるものであり、特に都市部では主要な住宅形態となっている。

分譲マンションの供給が本格化した1960年代以降これまでに様々なマンション問題が生じ、それらへの対応策がとられてきた。2000年代に入るとマンション管理適正化法およびマンション建替え円滑化法などの成立や区分所有法の改正により、分譲マンションに対する管理施策を進めるための基盤は整えられ、各地方自治体による施策も一定の成果を上げてきた。その一方で、90年代にすでに指摘され、今後ますます大きな問題となることが予想されるのが、高経年マンションの問題である。建築基準法の新耐震基準（1981年、昭和56年）以前に建

築された分譲マンションは106万戸、築30年以上の分譲マンションは63万戸となり、今後さらに戸数増加が見込まれている。建物の老朽化と居住者の高齢化の進展に伴って賃貸化や空室化が進み、管理参加困難層の増加によって、多くのマンションでは適切な管理を行うことが非常に困難になっている。現時点では建替えは多くの場合現実的な解答とはならず、中には管理放棄されたマンションで、不自由な生活を送る居住者もいる。

このような状況を鑑み、神戸市は高経年マンションに対する施策立案の方向性を探るため、平成19年度には予備調査、さらに平成20年度には学識経験者らを委員とする高経年マンション研究会を組織し、高経年マンションの調査を実施した。著者らは平成20年度に高経年マンション研究会委員として、神戸市域における高経年マンションの典型例として20件の分譲マンションへのヒアリング調査に参加し、調査結果の分析と施策の提案を行なった。本稿は、同調査の結果から高経年マンションにおける管理状況を整理し、高経年マンションの現状と課題

*1 神戸大学大学院工学研究科建築学専攻、助教、博士（工学）

*2 武庫川女子大学生活環境学部生活環境学科、助手、博士（生活環境学）

*3 大阪市立大学大学院生活科学研究科、研究生、修士（学術）

Assistant Prof., Dept. of Arch., Grad. School of Eng., Kobe Univ., Dr. of Eng. Research Associate, Faculty of Environmental Sciences, Mukogawa Women's University, Dr. of Environmental Sciences Research Student, Grad. School of Human Life Science, Osaka City Univ., MA.

を明らかにするとともに、今後の施策立案に資する知見を得ることを目的とする。

既往研究によると、高経年マンションに関する問題は、所有者の高齢化による管理困難層の存在¹⁾²⁾や建物の老朽化³⁾⁴⁾⁵⁾⁶⁾、賃貸化の進行⁷⁾等、多様なマンション管理問題の複合したものであり、マンション管理の初期設定が管理に与える影響⁸⁾や、マンション管理について行政による公的対応の必要性⁹⁾¹⁰⁾が指摘されている。また、高経年マンションにおけるコミュニティ活動が活性化している成功事例の報告¹¹⁾もみられる。既往研究は、良好な事例や問題が多く見られる事例に特化しているものや数百棟のマンションを対象としたアンケートを統計的に分析し、一般的な傾向を明らかにするものが多いが、本稿は、統計処理でまとめて扱われてきたマンションと特化したマンションという観点ではあまり扱われてこなかったマンションを選出し、過去に発生した問題に対する対応の過程と現在の具体的な課題を明らかにし、どのような行政サポートが可能かを考察したものである。

2. 神戸市の高経年分譲マンションの特性と調査手法

2-1. 高経年マンションの課題

一般的な高経年マンションの課題は、建物や付属設備の老朽化といったハード面での課題と、居住者の高齢化や管理組合を結成していないといった管理システム上の不備等のソフト面の課題がからみあっているため、節目ごとに課題に対処しなければ、コミュニティ面、人材の面、経済的な面等の種々のところで、問題が大きくなることが予想される（図1）。

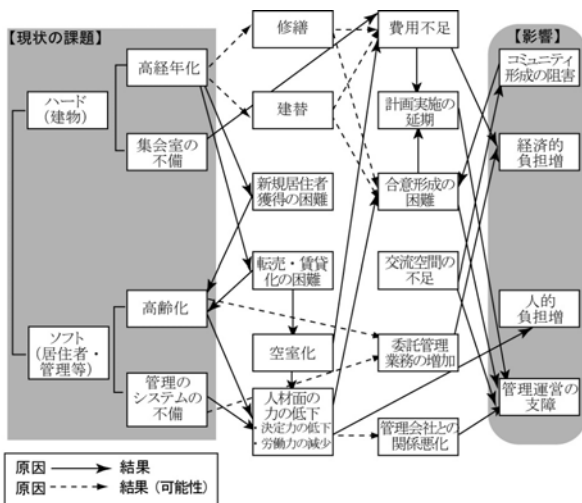


図1 高経年マンションに関する一般的な課題についての因果関係

2-2. 神戸市の分譲マンションの特性と施策

分譲マンションの供給は、都市計画法や建築基準法等の建物（ハード面）に関する法律・基準の改正や、区分所有法等の管理に関するソフト面の基準の改正を節目ととらえることができる。本研究では、神戸市の分譲マンションを、初期（昭和47年まで）、発展期（昭和48年～57年）、バブル期および震災以降（昭和58年～現在）と大きく3つに区分した上で、新耐震基準の導入（昭和56年）、区分所有法の改正（昭和58年）より前の、初期と発展期の分譲マンションを、神戸市の高経年分譲マンションと位置付けることにする。

神戸市分譲マンションデータベース^{注1)}の数値から、神戸市の高経年分譲マンションの戸数は約43,000戸である。そのうち、神戸市住宅供給公社、兵庫県住宅供給公社、公団が供給しているものは19,260戸であり、半分弱が公的な主体による供給である（図2）。

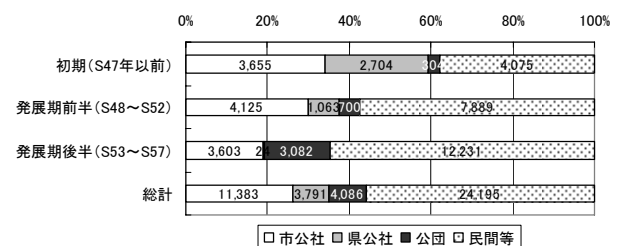


図2 建設時期・供給主体別の神戸市分譲マンション戸数

現在の神戸市における分譲マンション支援施策に関しては、マンション性能の維持向上に関しては、耐震改修、バリアフリー、マンション建替専門家派遣といったハード面に重点を置いたものが充実しており、ソフト面では管理組合ネットワーク、セミナー・イベントの開催等をおこなっている。

2-3. ヒアリング対象の選定

ヒアリング対象の選定は、建築年数と立地を基本指標とした。建築年数は3つの区分を設定する。I期を昭和47年(1972年)以前、II期を昭和48年から52年(1973～1977年)、III期を昭和53年から57年(1978～1982年)と設定する。

神戸市の分譲マンションは、地域イメージがマンションの新規販売価格に大きく影響があることが特徴であるため、行政界で調査対象を選定するのではなく、立地を選定するための重要な指標とした。交通利便性が高く、マンションの新規供給の多い地域を立地「良」とし、逆に交通利便性があまり良好でなく、マンションの新規供給が少ない地域を立地「低」とする。それ以外の市街地

は「一般市街地」とする。一般市街地については、さらに4区分を設定する。神戸の場合は、六甲山の南側と北側で、市街地特性が異なるため、主に六甲山の南側に形成された市街地については、「東部」、「都心」、「西部」、それ以外の一般市街地を「郊外・その他」と区分した。

また戸数規模は、小規模（30戸未満）、中・大規模（30～100戸未満）、特大規模（100戸以上）のうち、小規模と中・大規模のマンションに対してヒアリングを主に行うが、特大規模のマンションにもヒアリングは実施することにした。時期、立地、規模により分類をし、その分類ごとの民間供給のマンションの物件数と住戸数を整理した。そして、ヒアリング対象選定のために、a～pの16分類を設定し、その16分類からヒアリング対象を選定することにした（表1）。

まず、試行的ヒアリングを3件実施し、その後、a～pの分類に該当するマンションに対して、ヒアリング調査の依頼を管理組合宛に郵送を行なった。すべての分類から選出されたマンションをヒアリングするために依頼を送付したが、依頼に対して返答がないものが多かった。また、分類ごとに依頼を複数のマンションに送付し、複数のマンションからヒアリングの承諾の返答をいただいたため、ひとつの分類から複数のマンションをヒアリングした場合もある。また、公的なマンションについてもヒアリングを実施した。以上の過程を経て、マンション20件にヒアリングを実施することができた（表3）。

表1 ヒアリング対象選定のための分類

I. 初期(1972(s47)年以前)

立地	規模	小規模 (30戸未満)	中～大規模 (30～100戸未満)	特大規模 (100戸以上)
良		約15件(約290戸)	約28件(約1330戸)	約2件(約230戸)
一般市街地	東部	a: 約5件(約70戸)	約8件(約400戸)	約1件(約180戸)
	都心	約2件(約50戸)	約2件(約80戸)	-
	西部	約1件(約30戸)	b: 約3件(約160戸)	-
	郊外 その他	約1件(約10戸)	約6件(約310戸)	-
低		約1件(約10戸)	c: 約10件(約660戸)	約1件(約120戸)

II. 発展期(1973(s48)～1977(s52)年)

立地	規模	小規模 (30戸未満)	中～大規模 (30～100戸未満)	特大規模 (100戸以上)
良		約23件(約450戸)	約16件(約690戸)	d: 約4件(約600戸)
一般市街地	東部	約17件(約360戸)	e: 約12件(約640戸)	約1件(約180戸)
	都心	約3件(約30戸)	約7件(約310戸)	f: 約2件(約290戸)
	西部	約5件(約90戸)	g: 約6件(約450戸)	約2件(約490戸)
	郊外 その他	約4件(約50戸)	h: 約16件(約890戸)	約1件(約120戸)
低		約8件(約140戸)	i: 約15件(約890戸)	j: 約6件(約1210戸)

III. 発展期(1978(s53)～1983(S58)年)

立地	規模	小規模 (30戸未満)	中～大規模 (30～100戸未満)	特大規模 (100戸以上)
良		約77件(約1320戸)	約22件(約960戸)	約3件(約340戸)
一般市街地	東部	約65件(約1190戸)	k: 約32件(約1480戸)	約5件(約710戸)
	都心	約14件(約290戸)	l: 約7件(約390戸)	-
	西部	約38件(約840戸)	約16件(約740戸)	約2件(約260戸)
	郊外 その他	約10件(約210戸)	m: 約4件(約230戸)	約1件(約240戸)
低		n: 約17件(約330戸)	o: 約9件(約430戸)	約6件(約1080戸)

※注: ボートアイランドは対象外としている

2-4. 調査方法

ヒアリング調査は、2008年10月から2009年3月にかけて、著者(学識経験者)のうち1名、行政1～2名、都市計画コンサルタント1名でグループを構成し、調査対象のマンションに訪問し、管理組合の理事長、副理事長、今年度の当番等、何らかの役職についている方にヒアリング調査を実施した。事前に、マンションの管理組合宛に「ヒアリング調査事前記入シート」と「ヒアリングでお聞きしたい主な項目」を記載した書類を郵送した。シートの記入者とヒアリングの回答者は同一人物で、「ヒアリング調査事前記入シート」をヒアリング調査実施前、もしくは開始時に提出していただいた。事前記入シートには、建物・設備の状況、管理組合、入居者等の状況、管理の内容、維持管理の費用の大きく5つについて、数値の記入や選択式の回答である質問を設定した。

ヒアリング調査で質問した主な項目は、表2に示すように、管理組合について(組織)、入居者の状況、維持管理に関する経営的な視点、建物・設備の状況、その他の大きく5つで、詳細の質問項目も記載したが、ヒアリングの内容次第で、重点的に聞ける事柄に着目して、ヒアリング調査を進めることにした。

表2 ヒアリング項目

1. 管理組合について(組織)
①管理組合の状況 理事会の開催状況や出席率/理事会と総会の開催場所/役員の人 数、任期、選出方法/管理規約の改正の有無など。
②管理の方法・内容 管理形態(自主管理、委託管理)/管理人(管理員)の有無/管理会 社に委託している内容など。
③管理組合の抱える問題(現在、過去) 管理組合活動の問題(なり手、高齢化、トラブル)/管理組合活動で うまくいっている点/役員として苦労されていることなど。
2. 入居者の状況について
①入居者、住戸の使われ方の変化 賃貸化、高齢化、空き家の状況/入居者の入れ替わりの状況など。
②居住者のルール、マナー、トラブル 近隣住戸とのつきあい/ペット、ごみ出し、騒音等の問題/地域・近 隣との関係など。
3. 維持管理に関する経営的視点について
①管理費等の額、徴収方法など 月額の管理費、修繕積立金、駐車場利用料/徴収方法、滞納状況 /修繕積立金は足りているかなど。
②修繕積立金の確保・運用など 長期修繕計画の有無/これまでの修繕履歴(時期・箇所・金額)/修 繕積立金の運用先/大規模修繕の資金調達方法など。
4. 建物・設備の状況について(ハード)
①設備の状況について 給水方式の内容、変更の有無(高架水槽、直圧など)
②維持管理や大規模修繕について これまでの修繕履歴/維持管理や大規模修繕でお困りの点/改修 や建替えの必要性・方向性/耐震性能への認識など。
5. その他(要望)
①神戸市のマンションに関する施策の認知度、利用状況
②マンション(ハード)と管理組合(ソフト)の将来について

表3 ヒアリング対象マンションの基本情報

事例番号	分類	時期*1	立地	建築年(年)	戸数(戸)	住戸面積(m ²)	階数(階)	建物形式*2	集会所*3	管理方式	供給主体	高齢者世帯率*4	高齢者世帯率(%)	子供のいる世帯数*5	子供のいる世帯率(%)	賃貸化数(戸)	賃貸化率(%)	空室数(戸)	空室率(%)	不在所有者住戸率(%)	理事役員数(人)	役員任期(年)	管理費(円)*6	修繕積立金(円)	長期修繕計画	管理業務*7										特徴				
																										諸設備の修繕	定期点検	植栽	共用部の清掃	契約業務、総会運営	予算案等の作成補助	支払、帳簿管理								
1	試行	I	良	1960	25	70.0	5	壁式構造、階段室型	無	自主管理	民間	-	-	-	-	3	12.0	4	16.0	28.0	4	1	-	-	有	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	小規模。元社宅。良好。				
2	試行	I	良	1955	20	-	3	ラーメン構造、階段・片廊下	無	委託管理	民間	-	-	-	-	5	25.0	0	0.0	25.0	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	立地良。課題少なめ。				
3	d'	II	良	1973	28	104.0	6	ラーメン構造、EV・片廊下型	有	委託管理	民間	6	21.4	4	14.3	5	17.9	2	7.1	25.0	4	1	2,900	12,030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	役員のみ手不足。設備更新に問題。					
4	a	I	一般東部	1968	10	47.0	4	ラーメン構造、階段・片廊下型	無	自主管理	民間	-	-	-	-	1	10.0	2	20.0	30.0	0	-	6,000	7,000	無	2	4	1	1	1	1	1	1	1	1	役員のみ手不足。				
5	f	II	一般東部	1976	177	70.0	14	ラーメン構造、EV・片廊下型	有	委託管理	民間	78	44.1	22	12.4	20	11.3	10	5.6	16.9	7	2	8,500	8,500	有	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	立地低(バス+徒歩)。問題を解決し順調な運営。				
6	k	III	一般東部	1981	18	57.5	5	壁式構造、階段・片廊下型	無	委託管理	民間	2	11.1	-	-	-	-	-	-	-	3	1	9,000	11,000	有	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	地域コミュニティの重視。小規模だが、良好。				
7	e	II	一般都心	1973	52	70.0	7	ラーメン構造、EV・片廊下型	有	自主管理	民間	20	38.5	10	19.2	7	13.5	0	0.0	13.5	7	1	23,000	-	有	-	2	-	2	1	1	1	1	1	1	自主管理がうまくいっている。コミュニティも良好。				
8	-	I	一般西部	1967	8	59.0	4	壁式構造、階段室型	無	自主管理	民間	2	25.0	1	12.5	1	12.5	0	0.0	12.5	0	-	1,000	10,000	無	2	2	4	4	4	4	4	4	4	4	1	管理組合なし。当審制で問題はあまり起こらなかった。			
9	-	I	一般西部	1970	164	60.0	14	ラーメン構造、EV・片廊下型、スキップフロア	有	自主管理	公的	44.5	27.1	-	-	15	9.1	4	2.4	11.6	15	1	4,500	10,500	有	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	市公社による供給。高齢化等の問題。下町のコミュニティでしっかり維持管理。		
10	g	II	一般西部	1974	90	72.0	8	ラーメン構造、EV・片廊下型	有	委託管理	民間	27	30.0	-	-	3	3.3	8	8.9	12.2	12	2	10,800	11,520	有	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	管理組合の独自の取組が豊富。幅広い人材。		
11	m	III	一般西部	1965 1978	29	65.0	3	壁式構造、旧館：中廊下型、新館：階段室型	有	自主管理	民間	10	34.5	1	3.4	1	3.4	2	6.9	10.3	3	1	1,000	9,000	有	2	3	1	2	1	4	1	1	1	1	1	1	1	小規模。元病院。リーダー主導型。	
12	n	III	一般西部	1981	45	77.5	3	ラーメン構造	有	委託管理	民間	-	-	-	-	6	13.3	2	4.4	17.8	5	1	13,300	9,400	無	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	地盤、水漏れ等のトラブル。管理会社に不信感。		
13	n	III	一般西部	1980	61	45.0	10	構造不明、EV・片廊下型	不明	委託管理	民間	-	-	-	-	31	50.8	7	11.5	62.3	7	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	事務所と複合(店舗、事務所、住宅)。来年度から部分委託管理。			
14	h	II	一般郊外	1974	34	68.1	7	ラーメン構造、EV・片廊下型、斜面地住宅	有	自主管理	民間	25	73.5	2	5.9	4	11.8	2	5.9	17.6	4	1	4,400	12,500	有	2	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	元地主が非協力的。管理組合活動の苦労が多い。
15	(c)	I	低	1971	80	51.1	5	壁式構造、階段室型	有*3	自主管理	公に近い民	37	46.3	11	13.8	14	17.5	20	25.0	42.5	6	1	1,500	6,000	無	3	3	3	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	当初は全戸社宅。一団地。更地売却を目的とする不動産屋の買い占めの進行。	
16	試行	I	低	1966	50	46.0	5	壁式構造、階段室型	有*3	自主管理	公的	23	46.0	-	-	9	18.0	8	16.0	34.0	5	1	3,300	7,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	高齢化と住居劣化の同時進行。		
17	-	I	低	1974	80	78.0	5	壁式構造、階段室型	有	自主管理(委託を試行)	公的	30	37.5	9	11.3	2	2.5	5	6.3	8.8	8	1	6,000	4,000	無	2	4	1	3	1	3	3	3	3	3	3	3	3	住戸面積が広めて、管理状態が良好。中古でも若い世帯が入居。	
18	-	I	低	1976	170	-	5	壁式構造、階段室型	有	自主管理	公的	-	-	-	-	-	-	4	2.4	-	17	1	12,000	-	無	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	管理組合活動の引継があまりない。長期修繕計画等が未ニュータウンに立地。委託管理で良好に運営。	
19	i	II	低	1976	67	65.0	5	壁式構造、階段室型	有	委託管理	民間	-	-	-	-	7	10.0	2	3.0	13.0	7	1	7,500	6,500	有	-	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	大規模。ニュータウンに立地。団地内のコミュニティで管理活動をカバー。	
20	(j)	II	低	1973	120	62.0	5	壁式構造、階段室型	有*3	自主管理	公に近い民	72	60.0	-	-	-	-	5	4.2	-	6	1	1,000	10,000	有	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	大規模。ニュータウンに立地。団地内のコミュニティで管理活動をカバー。	

*1 時期は、I:1972年以前、II:1973年~1977年、III:1978~1982年と設定。

*2 建物形式は、目視で確認。

*3 事例15、16、20は空室を賃貸したり、仮のものやプレハブの小屋などを集会所にしている。

*4 事例9は、70歳以上居住者人数89名÷2名(夫婦世帯として)よりの推計(最小値)。

*5 15歳以下の子供がいる世帯とした。

*6 事例7と18は、修繕積立金込みの金額である。

*7 管理業務の担当主体についての回答の数字。1:管理組合で実施、2:各専門業者に直接委託、3:管理会社に委託、4:実施していない、5:設備がない等、管理する必要なし。

3. 高経年マンションの課題と対応

3-1 調査対象マンションの概要

本節では調査対象マンションの概要について「ヒアリング調査事前記入シート」およびヒアリング内容をもとに整理、分析する。事前記入シートで得た情報は、表3に整理している。築年数、戸数規模、供給主体など基礎的特性は、調査対象選定時の条件設定の影響を受けており、これらの項目に関しては調査対象マンションの中での比較のために記述している。

(1) 物的特性

築年数は28年から49年というものまで含まれており、中央値は35.5年である。戸数規模は最小が8戸、最大が176戸で、中央値は51戸、49戸以下のものが10件含まれている。階数は3～14階にわたるが、5階建てが8件と最も多い。エレベーターはないものが13件で、そのうち階段室型が9件、片廊下型が4件となっている。構造形式は、壁式構造が10件、ラーメン構造が9件、不明が1件であった。

平均的な住戸の面積は、不明の2件を除く18件では最小45㎡、最大104㎡で、中央値は65㎡である(図3)。3人世帯の誘導居住水準(都市居住型)である75㎡以下のものが15件、うち3件は50㎡以下であった。また、14件のマンションは、少なくとも理事会を開催することのできる集会スペースを何らかの形で確保していることが分かった。しかしそのうち3件は空室を賃貸する、プレハブ小屋を敷地内に設置・利用など、恒久的な使用という観点から所有関係や施設形態に問題があるものであった。

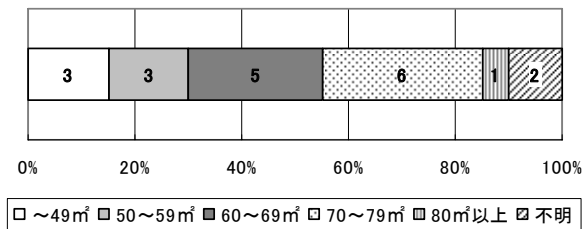


図3 平均的な住戸の面積

(2) 供給主体

市・県住宅供給公社による公的供給が4件、労働者住宅生活協同組合等公的供給に近い民間供給が2件、民間供給が14件含まれる。公的供給および公的供給に近い民間供給の6件中、5件がいわゆる階段室型の団地である。また民間供給のうち4件が、地元デベロッパーを事業主としている。

(3) 居住世帯および住戸の居住状況

居住世帯の特徴を見る。まず65歳以上の高齢者を含む世帯の率については、不明を除く13件のうち最低が11.7%、最高は73.5%で、中央値は37.5%となった(図4)。高齢者世帯率が40%を超えるマンションが5件あった。次に15歳以下の子供を含む世帯の率は、有効回答が8件と少なかったが、そのうち最低が3.4%、最高が19.2%で、中央値は12.5%となった。居住世帯の特徴については、管理組合で居住者を把握していない事例も多く、公式な名簿を作成していても管理会社が保管しており組合では内容を知らないというケースもあった。

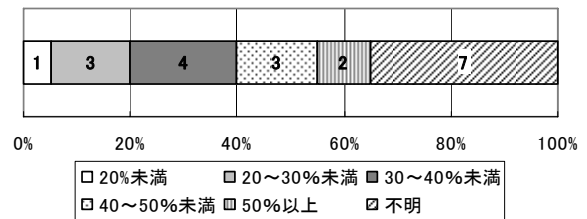


図4 高齢者世帯率

住戸の居住状況について同様に有効回答から見ると、賃貸化率は、17件中最低が2.5%、最高が50.8%となり、中央値は12%となった。賃貸化率15%以上というマンションが5件あった。空室率は19件中最低が0%、最高が25%、中央値は5.9%で、空室率15%を超えるものが4件あった。また、賃貸住戸と空室はともに居住者が住んでいない住戸であるため、各マンションの賃貸率と空室率を足すことにより不在所有者、いわゆる不在家主の住戸率を推計することができる。両率ともに判明している17件について計算した結果、不在所有者の住戸率は、最低が8.8%、最高が62.3%、中央値は17.7%と推計される(図5)。

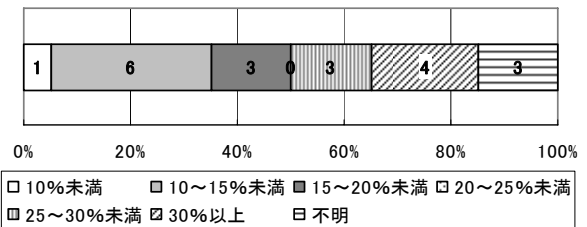


図5 不在所有者住戸率

(4) 管理状況

管理形態は、自主管理が12件、委託管理が8件であった。理事会役員数は最少が0人、最多が17人、中央値は5.5人となった。0人は、区分所有法による理事会を置かずに管理してきたマンションで、全体のうち2件

あった。理事会を置いている場合、役員選任の方法は、互選または階ごとや階段室ごとの順番制が多かった。役員任期は1年が16件、2年が2件で、残り2件は前回の理事会を置かずに管理を行っているマンションである。

費用面であるが、管理費は有効回答のあった15件のうち、最低額1,000円、最高額13,300円、中央値は4,500円となった。管理費が4000円以下というマンションは5件あり、うち4件はエレベーターがないものである。同15件のうち、修繕積立金は最低額が4,000円、最高額12,500円、中央値は9,400円となった。費用の滞納は多くのマンションで見られた。

長期修繕計画は、有効回答のあった16件中10件があるとしており、6件がない。しかしあるとした10件も年数が5年～10年と短いものが多かった。

管理業務の担当主体について伺ったところ、12件の回答を得た。事務管理業務は、管理組合で実施しているという回答が約半数あるが、清掃業務は管理組合での実施の回答が少なく、建物・設備管理業務については、管理組合での実施という回答がなかった。清掃等の労働力が必要な業務や、建物・設備管理のように専門知識の必要なものに関しては、管理組合で担当することが難しいという状況が読み取れる（図6）。

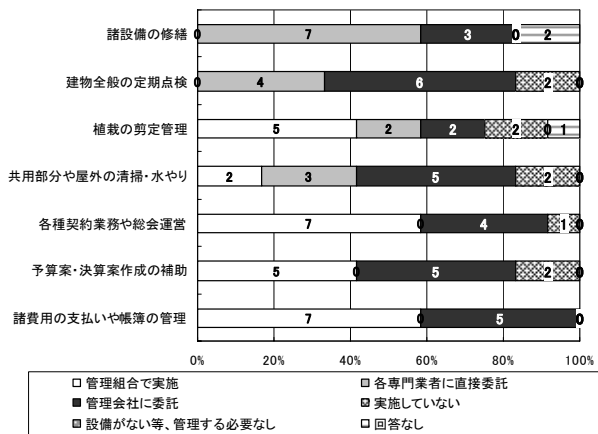


図6 管理業務の担当主体

(5) 高経年問題と関連する特徴

物的特性の側面から見ると、住戸面積、エレベーターの有無、階段と住棟の形状が現在の住宅ニーズにあわず、いわゆる陳腐化が起こっているマンションが少なからずある。特に住戸面積が小さいものは、中古での販売が難しく、不在所有者世帯の増加につながる。今回の調査では住戸の平均面積が55㎡以下の4件のマンションは、すべて不在所有者率が30%以上であり、計画修繕が最近までまったく行われてこなかった、もしくは現在大規模

修繕が先延ばしになっている状況にあって、建物の維持管理状態もよくない。また設備はある程度更新が可能であるが、構造形式が壁式構造である場合は、住戸内部でのリフォームおよび棟全体のリノベーションのコストが上がり、難しくなる。

供給主体の側面からは、問題のあるグループとして、やはり公的供給および公的供給に近い民間供給による団地型のマンションがあげられる。前述のとおり、これら6件のうち5件がエレベーターのない階段室型の団地で、壁式構造をとっている。また平均的な住戸面積が60㎡以下のものが、3件あった。ただし、民間供給のマンションにも問題がないとはいえない。今回調査対象に選定した民間供給マンションのうち、戸数規模30戸以下の6件のうち5件はエレベーターがなかった。戸数規模が小さいと、高齢化や賃貸化・空室化といった管理参加困難層増加の影響を受けやすいとも考えられる。

3-2 マンションの管理状況

各マンションでのヒアリング結果のうち、マンションの管理状況について表4に示す。本節では、その内容を、(1)管理の仕組みに関する事項、(2)管理意識や人材に関する事項、(3)費用に関する事項、(4)建物に関する事項の4つの視点から整理、分析する。

(1) 管理の仕組みに関する事項

① 管理方式

ヒアリングをおこなった20件中、試験的なものを含め3件（事例番号1、17、19）が自主管理から全面あるいは一部委託管理へ移行している。また、2件（事例番号18、20）が委託管理化を希望している。その理由は主に2点あり、1つは居住者が高齢化し共用部分の清掃といった維持管理活動が困難になったためや、役員の負担軽減があげられる。もう1つは施設面でトラブルが発生した際に専門性の必要を認識し、それを補うためである。ただ、委託管理への移行がすべてうまくいった訳ではなく、試験的におこなった事例番号17では費用負担が大き過ぎるとの意見もあり再検討することになっている。

② 管理員

当初は管理員を常駐させていたものの、その後廃止した事例が3件（事例番号7、10、11）みられる。事例番号11の場合は管理員と居住者の関係性が悪化したためであり、他の2件はおそらく費用面によるものと考えられる。

③ 管理規約

事例番号1、17が管理規約の変更をおこなっている。また、事例番号5も検討中であるとしている。時々に応じた見直しが求められたことがうかがえる。

④管理組織の有無

昭和58年の区分所有法の改正以前に建設されたマンションでは、管理組合が設置されていないままの場合がある。事例番号8には管理組合がなく、これまでは小規模であることなどからさしたる問題はなかったが、今後の不安から管理組合の設置を検討している。

⑤専門部会

事例番号1、7では常設の修繕委員会や補修委員会といった専門部会を設置している。うち事例番号1は、過去の修繕の失敗がきっかけである。事例番号10でも必要性が高まり、専門部会の設置を検討している。

⑥法人化

3件の管理組合が法人化している。事例番号7は、分譲会社が破産する際に所有していた駐車場、駐輪場、管理員室が競売にかけられることが事前にわかり、急遽法人化してそれらを購入した。事例番号10は、管理員の廃止に伴い必要なくなった管理員室を分譲会社から買い取るために法人化している。事例番号14は、地主が所有していた区画が競売にかけられ他者に渡ったため法人化して買い戻している。いずれも、分譲会社や地主が当初から所有しているスペースを、何らかのきっかけで購入する必要性が高まったことを契機としている。

(2)管理意識および人材に関する事項

管理組合の活動が活発化しているという事例もいくつかみられる。事例番号13、14は、専門知識や管理会社との折衝能力を有する人材が管理組合に加わったことをきっかけとして活動が活発化している。また、事例番号12は、管理会社のトラブル時の対応への不信感から居住者の意識が高まったことがきっかけである。

一方、管理への参加意識の低下や管理組合の活動が衰退化しているという事例もみられる。事例番号3、16では高齢化や若年層の共働き、外国人の増加、賃貸化の進行から管理の担い手が減少しており、前述したとおり複数の事例で高齢化等の理由で自主管理活動の継続の困難さを挙げている。事例番号16では不在家主が多く総会の成立が困難になっている。また、事例番号4は住戸面積が狭く単身世帯か夫婦のみ世帯しか住みにくいため、管理を担えるような新規居住者を獲得しにくいとしている。

(3)費用に関する事項

管理費・修繕費は、6件（事例番号6、7、11、12、14、20）で分譲当初の設定から改訂しており、時々に応じた見直しがおこなわれている。一般的に、修繕費は分譲時の販売促進のために低く設定される場合があり、再計算して増額するケースがある一方、事例番号6では見直した結果減額している。管理費は、委託の増加や、管理会社の変更、管理内容の見直しによって費用負担の増減がおこるが、事例番号7では法人化し駐車場を取得後に管理費の値下げをおこなっており、駐車場等の収入源を管理組合が得たことにより居住者の負担が軽減されている。

(4)建物に関する事項

①大規模修繕

建物の維持管理の状態は、目視による判断ではおおむね良好なものが多かったが、事例番号15、16の2件については居住者から階段周りのコンクリートの剥離や水道の不具合などの指摘があった。20件中15件については過去の大規模修繕履歴について把握しており、残り5件についても目視による判断でこれまでになんらかの大規模あるいはそれにかわる修繕を実施していることがうかがえたが、適切な計画修繕が行われているとはいえないものも数件みられた。たとえば30年近く無修繕で放置されてきて現在初めての大規模修繕実施中という事例（事例番号13）や、賃貸化・空室化が進んだ結果総会の成立が困難となり大規模修繕が先送りされてきたという事例（事例番号16）、また建替えか大規模修繕かという議論に決着がつかないまま20年にわたって外壁塗装が行われていない事例（事例番号15）などがあった。

②共用施設

高経年マンションでは、建設時に集会所等のスペースを設けていない場合が多くみられる。管理組合活動やコミュニティ活動をおこなう上でスペースの必要性が高まり、新たに設置する例が3件（事例番号10、11、20）みられる。事例番号10では不要となり購入した管理員室を多目的室としてコミュニティ活動に利用しており、事例番号11では給水施設を直圧に更新した際に不要となった受水槽スペースを集会所に改修している。しかし、このような事例は余剰スペースが捻出できる場合であり、事例番号1では余剰スペースがないため空室の買い取りを検討しており、事例番号20では隣地の集会所を有償で借りている。

表4 マンションの維持管理形態・状況の変化とその理由

事例番号	変化	理由
1	常任の修繕委員会を設置	専門知識のない人が理事の際に修繕に関して失敗があったため
	共用部分の掃除を当番制から委託制へ	居住者の高齢化、欠席者の増加
	管理規約の変更(約20年前)	分譲会社がリードした。理由は不明。
2	長期修繕計画を作成(3年前)し、外壁改修を実施(1年前)	不明
	1階の空室買取を検討中	集会所がなく困っているため
3	大規模修繕を過去2回実施。すでに次回実施時期も決定している。	不明
4	役員のみ手不足	居住者の高齢化、外国人の増加、賃貸化の進展
	管理マネーでトラブル(マンションの設計者が共用部分を私有)があったが、現在はなし	トラブル発生源が転居
5	管理を担える人材の不足	住戸面積が狭く単身世帯か夫婦のみ世帯でした住みづらいため
	外壁塗装を10年ごと、鉄部塗装を5年ごとに実施。	不明
6	管理規約の変更を検討中	不明
	修繕費の値下げ	必要以上の積立額になることが判明し、アンケートで決定
7	長期修繕計画にもとづき、外壁塗装、鉄部塗装等を実施	不明
	地域のだんじり祭りに自治会を通じて参加	子供を地域イベントへ参加させることはまちの将来のために必要だと認識
8	管理組合の法人化	販売主の分譲会社が分譲当初より所有していた駐車・駐輪場と管理入室を、破産時に競売にかけるとの予定であることを知り、急遽法人化し、当該スペースを購入した。
	法人規約にはない修繕委員会を組織	理事長経験者等を修繕委員として位置づけることにより、過去の経験や知識を引き継ぎ、活かしていくため。
	管理員の廃止	不明
9	管理費の値下げ	駐車場の管理組合で取得したことによる
	大規模修繕を過去2回実施。今年3回目を予定。	不明
	管理会社に診断・計画策定・工事管理・10年保証を依頼	昨年の集中豪雨で排水系統の不備が発覚し、専門家の必要性を認識
10	管理組合を設置希望	とくに問題なくこれまではやっていたが、今後のことを考えると不安。
	大規模修繕を過去に実施。	不明
11	高齢化が進んでいるがコミュニティがしっかりしているので安心	もともと下町の良さが残っており、隣保のつながりが経年とともに育まれている
	管理組合の法人化	以前の住み込み管理入室を分譲会社から買い取るため(現在は多目的室として住民のコミュニティ活動に積極的に利用)
12	管理員の廃止	不明
	専門部会の設置を検討中	不明
	大規模修繕を過去に実施。	不明
13	多目的室を設置	買い取った管理入室を住民のコミュニティ施設として利用
	居住者同士の交流ができてきている	震災
	分譲当初は住み込み管理員がいたが現在はなし	対人関係でのトラブル
14	管理費(修繕積立金を含む)を値上げ	不明
	大規模修繕を過去に実施。	不明
15	集会所を設置	給水を直圧に変更した際に受水槽部分のスペースが不要になったため
	管理費の大幅値上げ(20年前)	不明
16	管理費の値下げを検討中	不明
	管理組合活動がやや活発化	漏水等の施設トラブルへの管理会社の対応への不信任
17	管理組合活動が活発化	前面委託管理で管理状況が不透明であったことに対し、店舗所有者が問題解決に動く
	委託内容の変更	もともと前面委託管理であったが、内容が不透明だったため、内容を再検討。
18	現在をはじめの大規模修繕を実施中	不明
	管理組合の法人化	地主が所有していた1階の区画が競売にかけられ、他者に渡ったため、法人化して再買取
19	管理費(修繕積立金を含む)を値上げ	不明
	管理組合活動が活発化	専門知識をもつ人が理事に就任したため
20	大規模修繕を過去に実施。	不明
	不動産業者の住宅の買占めが進む	数年前から建替え・大規模修繕でもめており、不動産業者が更地売却を目的としているため
21	大規模修繕を過去に実施。	不明
	総会成立が困難	不在家主が多いため(空き家化・賃貸化の進行)
22	役員のみ手不足	高齢化や若者の共働き状況のため
	現在大規模修繕の準備中。これまでに部分補修は何度かおこなっている。	これまで総会成立が困難なため、大規模修繕が先送りされてきた
23	今年度、試験的に1年契約で委託管理をおこなう	役員の方労軽減のため
	自主管理へ戻すことを検討	委託費用の負担が大きいため
24	管理規約を団地型標準の形で作成	不明
	区分所有者名簿を作成	火災
25	外壁補修、防水補修は過去2回実施	不明
	委託管理化を希望	高齢化の進展のため
26	自主管理を委託管理に変更(昭和58年)	不明
	外壁補修、鉄部塗装を過去に定期的におこなっている。長期修繕計画を作成し、耐震診断もおこなっている。	不明
27	隣地の集会所を年間5万円で借りている	管理組合が所有すると固有資産税が発生するため、自治会が取得したものを借りている
	修繕積立金を値上げ	不明
28	委託管理化を検討中	居住者の高齢化が進み、共用部の清掃等の負担を軽減するため
	中長期計画を作成し、それにもとづき修繕をおこなっている	不明

3-3 マンションの管理上の課題

マンションの管理上の課題として、もっとも多く挙げられたのは、情報の不足に関するものであった。大規模修繕をおこなうにあたり、現在の状況でどういった内容の修繕をすべきなのか、業者選定をどうしたらよいのか、といった声を多く聞くこととなった(事例番号1、3、9、12、16、18、20)。

またハード面では、エレベーターや集会スペースを新たに設置したいが、余剰空間がないといった内容が複数のマンションで聞かれた(事例番号1、2、6)。

その他としては、自主管理方式では日常の維持管理活動が難しいといったものや、管理方式の種別に関わらず、高齢化や不在家主の増加、空き家の増加等から管理活動の継続や総会の成立の困難といったものが挙げられた

(事例番号 11、15、16、19、20)。

各マンションで聞き取れた課題の内容を、3-2のマンションの管理状況の事項で記した4つの事項に分類した(表5)。建物に関する事項や人材に関する事項が多いが、課題の中には、管理の仕組みと人材の両方に関わるものも見られた。建物に関する事項は、専門的な知識をもつ人の確保や専門部会の設置により、工事の見積額を適正に見極められることが望ましく、今回のヒアリングでもその必要性をうかがうことができた。人材に関する事項は、高齢化により管理を担う人が減少するということに対して、一部委託管理化等の管理の仕組みの工夫により状況の改善は考えられる。

表5 マンション管理に携わる居住者が抱える課題

事例番号	今後の課題	課題の性質
1	自主管理をしていく若い人材を見つけれられていない。	人材
	修繕の知識を持つセミプロ的な人がいない。	人材
2	余剰空間がないため、マンション内に集客室がない。	建物
	余剰空間がないため、マンション内に集客室がない。	建物
3	空調設備方式が旧式のままであり、更新がまだである。	建物
	役員のみなり手がない。	人材
	メンテナンス、修繕等に係る費用の見積もりが適正かどうかの判断ができない。業者に任せてしまっている。	管理の仕組み + 人材
4	駐車場1台分が、マンションを建設した工務店の所有になっており、解消したい。	建物+費用
	ボランティア2名の管理ではなく、管理体制を整備したい。	管理の仕組み
	管理規約を作成したい。	管理の仕組み
	住戸規模が小さく、公庫や所得軽減税などの政策の恩恵を得られないため、不利である。	-
5	小規模マンションの工事を善良におこなってくれる工務店を苦労なく探したい。	管理の仕組み + 人材
	各戸に設置してあった、防火に関する通報装置が壊れたため取り払ってしまった。	建物
6	住戸内横引き管の修繕をしたい。	建物
	余剰空間がないため、エレベータを設置できない。	建物
7	なし	-
8	ペランダの鉄手すりの塗り替えをしたい。	建物
	今までは当番制であり、管理組合がない。	管理の仕組み
9	階段・屋外階段に手すりの設置及びスロープ化をすすみたい。	建物
	大規模修繕のときに、補修委員として十数名が必要。プロ2-3名、素人の居住者、お金に詳しい人、規約に詳しい人で委員会を結成したい。	管理の仕組み + 人材
	建替えを選択するよりも、住戸内の改善をしたい。	建物
10	なし	-
11	高齢化による年金生活者の増加と3階の空室化によって、費用確保が困難となり、設備更新ができなくなるのではないかと。	費用+建物
	管理について、管理会社に任せきりであった。管理会社の対応が悪く、信用しにくい。管理会社経由の工事業者も信用できない。	管理の仕組み + 管理意識
12	床下の湿気が激しい。1階床裏のデッキプレートがかなりさびている。	建物
	既存の通気管が沈下等で詰まっている。大きな掘削工事が必要。	建物
13	なし	-
14	水道の直圧化、それに伴う配管工事を実施したい。電気容量を大きくしたい。	建物
	現理事会への不信任 大規模修繕をしたい。	管理意識 建物
15	更地売却を目的とする不動産業者の買い占めの進行。	-
	空室の増加、治安の悪化が不安。	人材
	理事会が不在所有者である不動産業者が独占しているため、居住者の要望が通らない。	管理の仕組み + 人材
16	空室化の進行。	人材
	賃貸化の進行。	人材
	総会の成立が困難。	管理の仕組み + 人材
	管理組合理事のみなり手の不足。 大規模修繕、設備更新をして、賃貸化や譲渡をしたい。	人材 建物
17	素人では設備の寿命がわからない。	管理の仕組み + 人材
	理事長や会計などの重い責務は皆さんが嫌がる。 役員の内閣に問題を感じている。(日中に銀行にいけない、工事業者との対応で)会計のみなり手がない。くじ引きで決める。	管理の仕組み + 人材
18	排水関係の問題がある。	建物
	IH対応機器の導入のためには、電源改修が必要。	建物
19	居住者の平均年齢が80歳くらいになれば、役員のみなり手がないだろう。	人材
20	自主管理が負担になってきた。	管理の仕組み + 人材
	修繕工事の業者探しが大変。	管理の仕組み + 人材

4. まとめ

本研究は、神戸市の高経年分譲マンションを対象に、管理状況を整理し、高経年マンションの現状と課題を明らかにするとともに、今後の施策立案に資する知見を得

ることを目的としている。

研究対象のマンションを物的特性の側面から見ると、住戸面積、エレベーターの有無、階段と住棟の形状などに関して、いわゆる陳腐化が起きているマンションが少なからずあること、民間供給のマンションでも戸数規模が小さくエレベーターが設置されていないものが多いことを確認した。

ヒアリングで得られたこととしては、管理の仕組みに着目すると、管理方式に関しては、自主管理から委託管理へと移行する例が複数みられた。現在のマンションでは分譲当初から委託管理を設定していることが一般的であるが、高経年マンションでは、自主管理が多いこともあり、高齢化や不在家主の増加、管理意識の低下といったことから、全面委託管理あるいは一部委託管理へ移行する流れは加速するも、すべてのマンションが希望どおりの管理方式を選択することができるわけではなく、資金的な側面や管理方式を変更する際の手続き上の問題から管理方式の変更を断念するケースも少なくないと考えられる。各マンションでの費用の確保が難しいようであれば、近隣の複数のマンションがネットワークを組んで、管理業務を委託することができるような仕組みが必要ではないかと考える。

マンション管理業務に関しては、日々の管理活動から、建物の大規模修繕まで、さまざまなレベルでの専門知識が必要であり、専門的な知識を持つ人材の不足に対する不安がヒアリングでうかがえた。一部管理業務や建物の修繕工事での見積額が適正かどうか、業者の選定は正しいかの判断等が難しく、業者任せにしておくのも不安だと役員は感じている。人材・費用・建物の種々の要素が影響しあった課題を、それぞれのマンションが抱えていることが明らかになった。管理組合の役員は1~2年の任期制を設けた輪番制をとっている場合が多く、なかなか専門的な知識を蓄積していくことは困難であるが、建物の修繕に特化した専門部会や専門知識を有する人材や経験者が恒久的に建物の管理に携わる例がみられた。しかし、このような専門部会を設置できるマンションはわずかである。

マンション管理のノウハウや情報提供の場として多くの公的機関が相談窓口を設けている。本調査を実施した神戸市も前述したとおり、積極的に支援方策を実施する姿勢である。しかし、行政という公的な立場での相談窓口や支援は、きめこまやかさという点で限界があり、各マンションで管理状況の格差が生じている。よりきめこ

まやかな情報提供を可能にするために、ハード面やソフト面の分野ごとの専門家を主体とする組織と、行政、マンションとの連携が必要なのではないかと考える。

マンション管理の問題は、複合的な問題であることが多いため、管理内容のどこに負担を感じているのかを明確にし、対応できるレベルの問題から解いていく必要があると考える。早く対応できるもの、時間をかけてでも着実に対応していくものというように、各自のマンションの管理に関する課題を、マンションの居住者や役員が自覚できるような自己評価チェックシートを行政が作成し配布をする、マンションの定期診断について行政が助成するというように、マンションの管理組合の意識の向上を促す行政の公的なサポートメニューが考えられる。

今回のヒアリングでは、年数、立地、規模による分類から、あらゆる分類から選出されたマンションに対してヒアリングを実施したいと考えていたが、依頼状に対する返信がないものがあつた。依頼状を確認した上で返答がないのか、依頼状が役員の手元にさえ届いていないのかは特定できないが、このような情報が行き届かないマンションこそ、管理上の重大な課題を抱えている可能性がある。このようなマンションを含め、支援が必要なマンションの把握と、より確かな情報伝達方法を検討することが、今後の課題であると考えられる。

注

注1) 神戸市分譲マンションデータベースとは、神戸市内の分譲マンションに関する基礎調査(平成5年3月神戸市)において作成し、以後年次更新を行っている神戸市内分譲マンションのストックに関するデータベースである。

参考文献

- 1) 齋藤広子、「マンションの高齢化—居住者の高齢化による管理参加困難層の存在とそれへの対応—」、マンション学第16号、pp. 27-32、2003. 8
- 2) 平田陽子、梶浦恒男、齋藤広子、「分譲共同住宅における管理参加困難層に関する研究」、日本建築学会計画系論文集第405号、pp. 129-140、1989. 11
- 3) 近藤武志、柴田幸夫、坪内真紀、「野毛山住宅調査報告—建物共用部分の劣化状況—」、マンション学第30号、pp. 130-140、2008. 4
- 4) 清宮真太郎、齋藤広子、西戸啓陽、「築30年経過したマンションの劣化状態—ストック社会におけるマンションの管理システムに関する研究—その1」、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1分冊、pp. 1445-1446、2004
- 5) 西戸啓陽、齋藤広子、清宮真太郎、「築30年経過したマンションの大規模修繕・改修と共用部分の改良—ストック社会におけるマンションの管理システムに関する研究—その2」、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1分冊、pp. 1447-1448、2004
- 6) 田辺邦男、「高経年マンションの老朽化の実態と建替えの概要—趣旨説明—野毛山住宅の概要と建替え要因」、マンション学第30号、pp. 120-127、2008. 4

7) 齋藤広子、梶浦恒男、平田陽子、「分譲共同住宅における賃貸化と管理に関する研究—その1. 賃貸化の状態と管理に及ぼす影響—」、日本建築学会計画系論文集第422号、pp. 97-106、1991. 4

8) 鈴木博志、齋藤広子、「マンション供給の態様と管理の初期設定—中京圏マンション管理の社会システム整備に関する基礎的研究—その1」、日本建築学会計画系論文集第541号、pp. 177-184、2001. 3

9) 金貞仁、梶浦恒男、藤田忍、「マンション管理に対する地方自治体の行政施策の取組み状況と公的対応必要性の位置づけ—地方自治体のマンション管理への行政施策に関する研究—その1」、日本建築学会計画系論文集第576号、pp. 141-147、2004. 2

10) 金貞仁、梶浦恒男、藤田忍、「分譲マンション管理への行政施策に対する区分所有者の意向—地方自治体のマンション管理への行政施策に関する研究—その2」、日本建築学会計画系論文集第584号、pp. 129-136、2004. 10

11) 藤本佳子、「高経年マンションのコミュニティ活性化に関する研究」、日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系(48)、pp. 613-616、2008. 5

謝辞 本研究は、神戸市高経年マンション研究会での研究活動の議論内容とデータをふまえて分析を行った。ヒアリング調査にご協力いただいたマンションの皆様、研究会メンバーである神戸市すまいの安心支援センター、神戸市都市計画総局住宅政策課、(株)都市・計画・設計研究所の皆様には厚く御礼を申し上げます。