

分譲マンションの維持管理のあり方に 関する調査

—抜粋版—

平成16年2月

財団法人 日本住宅総合センター

この抜粋版は本編のうち、はじめに、目次および第 2 章「築後 30 年超マンションの一般的状況」(P4～11)、第 4 章「築後 30 年超マンションの管理状況の考察」(P71～80)、第 6 章「築後 30 年超マンションの管理のあり方について」(P87～89)を抜粋したものである。

は じ め に

分譲マンションの維持管理については、区分所有者が団体であるという前提から、長期修繕計画を立て、修繕費用を積み立てることにより計画的な修繕を実施するという取り組みが期待されている。しかしながら、この手法が定着したのは、マンション供給が量的に普及を迎えた昭和 50 年前後以降のことであり、その後、標準管理規約や標準管理委託契約書の答申（住宅地審議会・昭和 57 年）や、区分所有法の改正（昭和 58 年）、さらにはマンション管理適正化法の施行（平成 13 年）などにより、後年に供給されるマンションについては適正な維持管理が実現していく中で、初期に供給されたマンションにおける維持管理の体制づくりは、当該マンションの区分所有者に委ねられたままとなっている。

一方、築後年数の長いマンションは、建築・設備などの経年変化も進行していることが考えられ、適切な維持管理がなされていない場合には、劣化の進行が耐用年数を短縮したり、極端な場合には安全性に影響したりすることが懸念されている。

このような状況下において、都市住宅ストックを健全に維持しその耐用年数を延伸するとともに、必要な場合には建て替えなど更新事業に連続させていくための対策を検討するとすれば、築後年数の長いマンションの全体像だけでなく、極限化しつつある問題を把握し、今後に顕在化するであろう課題を検討していくことも必要となる。

本調査では、このような視点から、築後年数の長いマンションにおける典型的な問題を把握し、その背景や事情を考察することにより、これらのマンションにおける管理のあり方を検討した。観察された現象は、量的な問題として実証されているものではないが、まぎれもなく現実であり、関係する区分所有者にとっては深刻な課題である。

本調査が、わが国における築後年数の長いマンションへの対策と、これに基づく健全なストックの運営に役立つことを祈念する。

本調査の実施および報告書のまとめにあたり、研究会委員各位、既往調査関係者、実務家その他築後年数の長いマンションにかかわる多くの方のご指導ご助言をいただき、また貴重な資料をご提供いただいた。ここに深く感謝申し上げる。

平成 15 年 6 月

財団法人 日本住宅総合センター

目 次

第1章 調査の目的と方法

- 1 調査の趣旨と調査体制 ————— 1
- 2 調査アプローチの考え方 ————— 3

第2章 築後30年超マンションの一般的状況

- 1 築後30年超マンションの量的把握 ————— 4
- 2 分布と特性の状況 ————— 5
- 3 維持管理の状況 ————— 11

第3章 築後30年超マンションの管理実態

- 1 調査対象の特定 ————— 18
- 2 管理現況調査 ————— 20
- 3 調査対象データシート ————— 21
- 4 現況調査の総括 ————— 62
- 5 背景事情などの整理 ————— 65

第4章 築後30年超マンションの管理状況の考察

- 1 一般的状況の考察 ————— 71
- 2 観察された劣化現象 ————— 74
- 3 問題発生メカニズムと将来の問題 ————— 80

第5章 老朽化指標・中古マンションの性能評価項目

- 1 自己診断可能な指標項目 ————— 81
- 2 収集・整理の方法と内容 ————— 81
- 3 自己診断可能な指標項目の整理 ————— 84

第6章 築後30年超マンションの管理のあり方について

- 1 指摘すべき問題点 ————— 87
- 2 維持管理方策への考え方 ————— 87

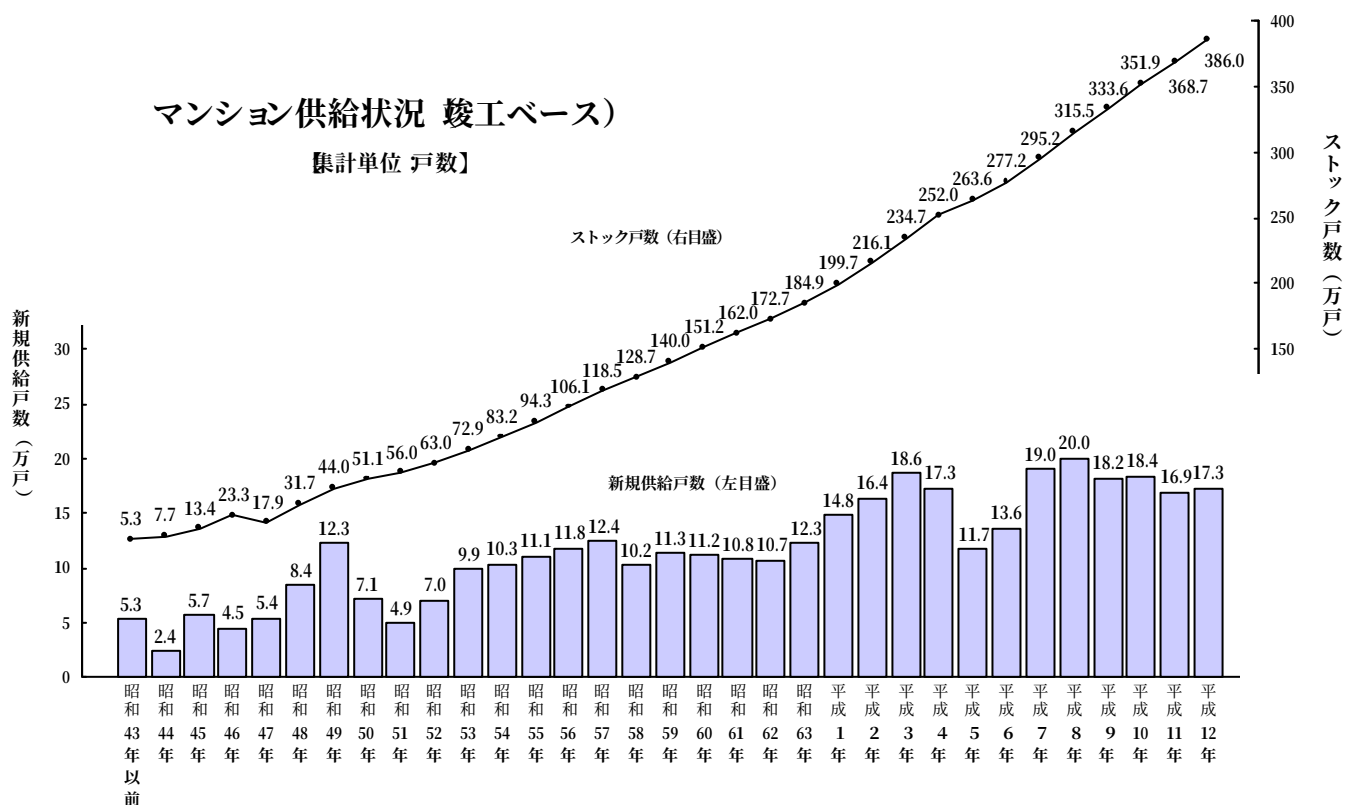
第2章 築後30年超マンションの一般的状況

1 築後30年超マンションの量的把握

本調査の対象である、いわゆるマンションについては、指定統計などが未整備であることに加え、対象を特定する定義も一般化されていないため^{*1}、これまでの供給実績や現況実態についての資料は必ずしも整っていない。近年、自治体の悉皆調査などにより、部分的には資料整備が進められつつあるが、ある程度広い圏域について把握するためには、住宅・土地統計調査、国勢調査などの公的統計からの推定や、特定機関に蓄積された情報の利用に頼らざるを得ない。

このうち、公的統計については、住戸単位・世帯単位の把握に止まり、マンションを最も特徴づける住棟単位での実態を反映しないほか、区分所有者が賃貸した住戸は賃貸住宅に計上されるなど、マンションの実態を描写しにくい状況がある。

国土交通省では、着工統計からいわゆるマンションに該当する戸数を推計し、供給実績として公表している。これによると、平成12年末までに全国で約386万戸のマンションが供給されており、昭和45年まででは約13万4千戸の実績があるとされている。この数字は、全国に存在する築後30年超マンションを量的に把握するベースとなると考えられるが、供給の実績であり、その後の滅失や用途変更などを経た現況戸数ではないことに注意する必要がある。



（注）1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。

2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に推計。

3. マンションとは、中高層（3階以上）、分譲、共同建てで、鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造の住宅をいう。
【国土交通省資料による】

^{*1} 平成12年12月に成立した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」で初めて定義が定められるまでは、正式な名称としては扱われず、調査などにおいてはその都度、仮に定義して用いられている。

国土交通省資料は、戸数のみ公表されており、棟数や棟規模、地域分布などの詳細はあきらかにされていないため、本調査では、別途民間資料により概観することにした。

2 分布と特性の状況

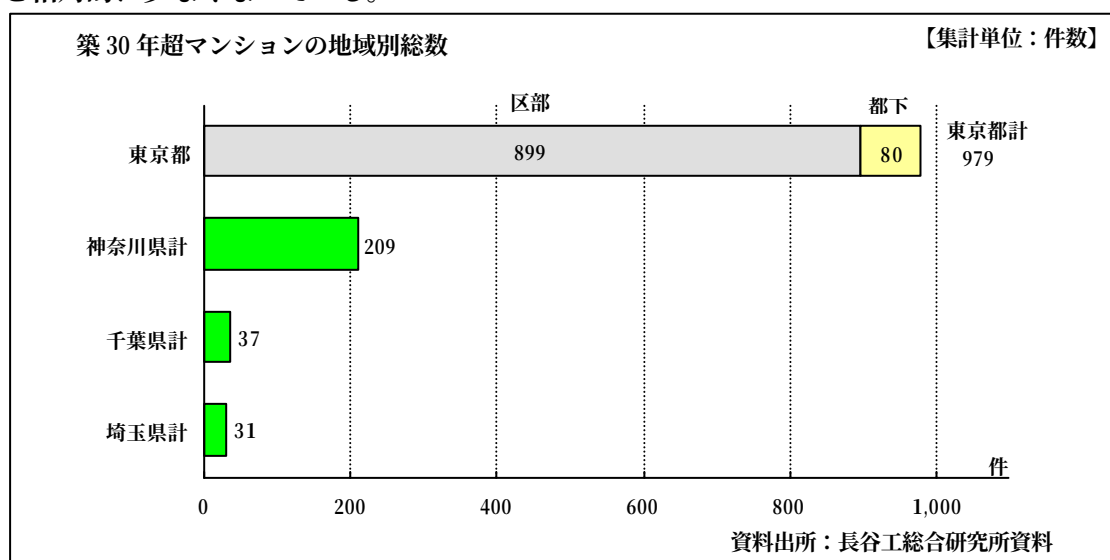
築後年数の長いマンションの地域における全体像を把握するため、(株)長谷工総合研究所の保有する既存マンションのデータから一般的特性を観察した。

このデータは、首都圏において、分譲住宅として供給され、現状で区分所有されている非木造の共同住宅を収録したものである。基礎となる情報は販売時のデータであるが、販売後に住宅地図調査・現地調査などにより適宜、補正調査を実施して更新されており、現状をある程度反映していると考えられる。ただし、補正調査は継続的な部分調査を累積したものであり、調査年度を特定しにくいこと、対象の定義について厳密な取捨選択を行っていないこと、市場に供給されたマンションのすべてを把握しきっていない可能性があることなど、資料の精度および捕捉率に問題がないわけではないが、本調査の目的である築後 30 年超マンションの一般的状況を把握するうえでは、大きな支障はないと考えられる。

これをデータベースとし、首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）において、昭和 45 年以前に供給された分譲マンションを抽出し、首都圏に存在する築後 30 年超マンションとした。この全体像について、年次・分布・戸数規模などのマンションの特性について概観した。なお、管理状況を調べる本調査の趣旨から、供給および管理の単位に注目し、これを件数と表現して集計した。単棟型マンションでは 1 棟がそのまま 1 件となるが、団地型は全体で 1 件となる。

(1) 総数

築後 30 年を超過した分譲マンションは、首都圏全体では合計 1,256 件存在している^{*2}。都県別では、東京都が 979 件（78%）を占めるが、ほとんどが東京都区部（899 件）であり、都下（80 件）は多くはない。この他では、神奈川県は 209 件あるが、千葉県は 37 件、埼玉県は 31 件と相対的に少なくなっている。



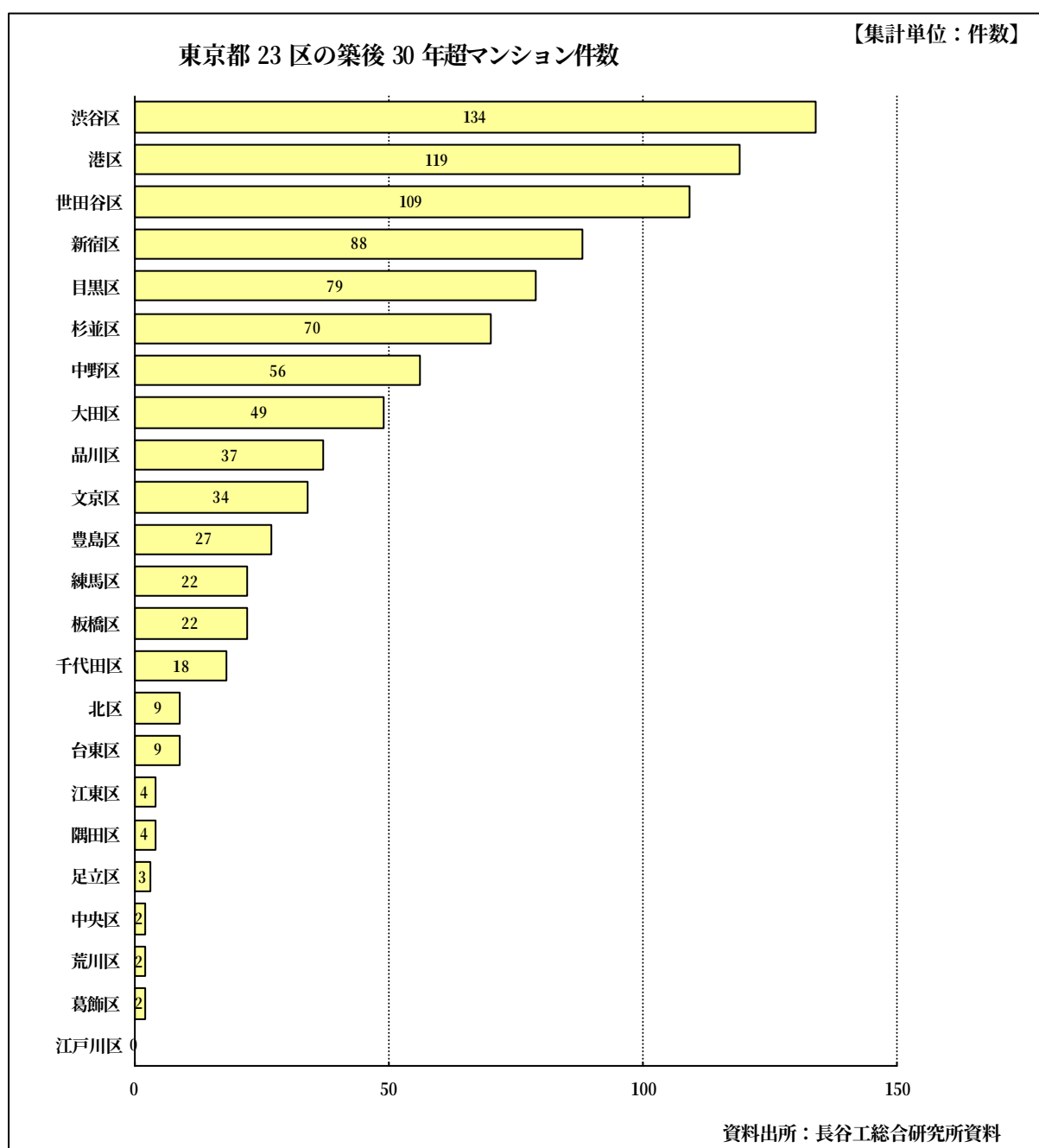
^{*2} このうち戸数の判明している 1,250 件の戸数合計は 106,719 戸である。平均をとると 85.4 戸／件となるが、後に述べるとおり戸数規模には極端な差があるため、件数を単位として以下の分析を行っている。

(2) 分布の特性

築後 30 年を超過した分譲マンションの分布を市町村単位でみると、東京都区部では、渋谷区（134 件）、港区（119 件）、世田谷区（109 件）、新宿区（88 件）が中心であり、利便性の高い都心区に集中していたことがわかる。50 件以上存在する区には、目黒区（79 件）、杉並区（70 件）、中野区（56 件）がある。一方、台東・墨田・江東などの東部、北・荒川・足立・葛飾区など北部に位置する区では 10 件以下と少ない。

23 区以外をみると、横浜市（135 件）が圧倒的に多く、渋谷区・港区に比肩するが、その他は、武蔵野市（29 件）、川崎市（23 件）、藤沢市（17 件）、船橋市（12 件）、千葉市（11 件）など少数である。埼玉県には、件数が顕著に多い市はない。

これらの事情から、特に経年マンションに注目する場合、一般的に存在する地域として、東京都の中心区および横浜市に絞られることがわかる。



築後 30 年超マンションの分布(地区別・年次別)

【集計単位：件数】

市 区	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	総計
千代田区				1				1	1	1			3	4	7	18
中央区																2
港区			1	1			1	3	9	4	6	10	17	24	43	119
新宿区				1		1	1	7	11	4	1	6	12	17	27	88
文京区							1	3	2	2	3		4	4	15	34
台東区									1		1	1	1	2	3	9
隅田区								1		1					2	4
江東区											1		1	1	1	4
品川区								1	1	1		3	4	9	18	37
目黒区					1			5	3	6	3	7	13	19	22	79
大田区		1	1				1			3	1	7	7	12	16	49
世田谷区			2				3	3	2	3	3	14	15	27	37	109
渋谷区		2	1	1	1	2	4	3	10	10	6	3	30	25	36	134
中野区								2	2	3	2	3	4	18	22	56
杉並区		1						2		1	1	5	9	22	29	70
豊島区										2	3	5	4	7	6	27
板橋区											1	1		11	9	22
練馬区												1	5	10	6	22
北区												1	2	4	2	9
荒川区														1	1	2
足立区										1					2	3
葛飾区										1				1		2
江戸川区																
区部計		4	5	4	2	3	11	31	42	43	32	67	131	218	306	899
八王子市														1		1
立川市											1	1			1	3
武蔵野市								1	1	1	4	3	4	9	6	29
三鷹市		1									1		1	1	2	6
府中市											1				1	2
調布市									2		1		2	1	3	9
町田市						1							3	1	2	7
小金井市														3	2	5
日野市															2	2
東村山市												1	1			2
国分寺市										2			1	3		6
田無市											1	1				2
保谷市												1				1
清瀬市												1				1
東久留米市														1	1	2
多摩市											1				1	2
都下計	0	1	0	0	0	1	0	1	3	3	10	8	12	20	21	80
東京都計	0	5	5	4	2	4	11	32	45	46	42	75	143	238	327	979
横浜市	1	1					1		5	6	9	14	27	25	46	135
川崎市										1	1	2	5	6	8	23
藤沢市									1	2		1	3	3	7	17
相模原市											1	3		3	2	9
機須賀市								1			1	1			3	6
鎌倉市									1				2	2	1	6
茅ヶ崎市											1	1	1	1	1	5
厚木市									1		1			1	1	3
逗子市														1	1	2
座間市									1							1
大和市													1			1
平塚市														1		1
神奈川計	1	1	0	0	0	0	1	1	9	9	14	22	39	43	69	209
船橋市								1	2		2	1	2	2	2	12
千葉市	1										1	1	2	4	2	11
市原市										1			1		1	3
松戸市										1				1	1	3
市川市												1			1	2
八千代市		1											1			2
我孫子市															1	1
柏市												1				1
習志野市												1				1
流山市									1							1
千葉県計	1	1	0	0	0	0	0	1	3	2	3	5	6	7	8	37
川口市									1				1	1	1	4
新座市										1	1				2	4
大宮市													1	1	1	3
和光市											1				2	3
川越市											1			2		3
上尾市													1		1	2
草加市											1				1	2
浦和市														1		1
越谷市															1	1
久喜市														1		1
狭山市											1					1
春日部市												1				1
所沢市													1			1
上福岡市									1							1
八潮市										1						1
与野市															1	1
蕨市										1						1
埼玉県計	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	5	1	4	6	10	31
首都圏計	2	7	5	4	2	4	12	34	59	60	64	103	192	294	414	1,256

資料出所：長谷工総合研究所資料

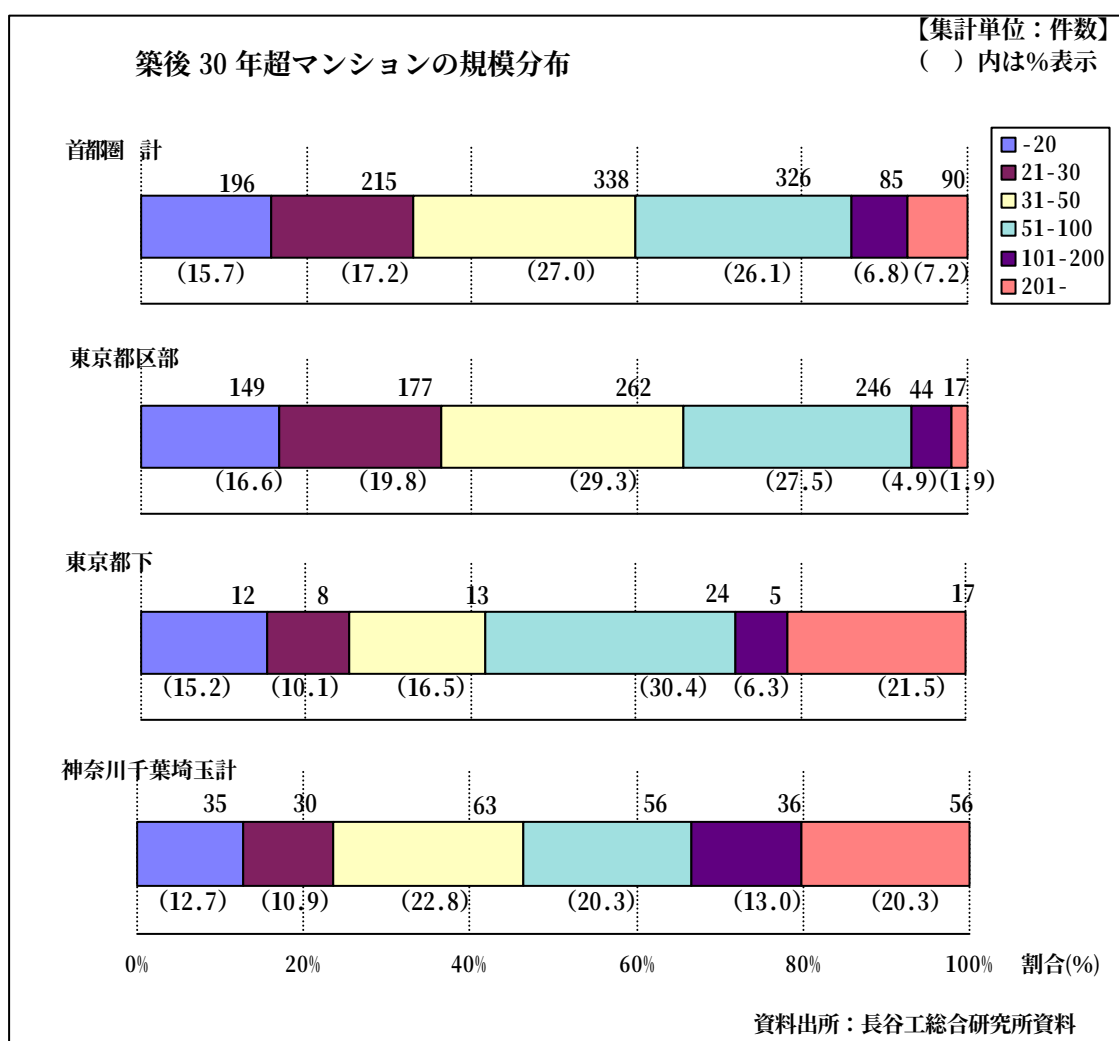
(3) 規模別特性

築後 30 年超過した分譲マンションについて規模別にみると、東京都区部で 50 戸以下の分譲マンションが件数において 3 分の 2 弱を占めることが特徴的で、東京都下、神奈川県、千葉県、埼玉県では、50 戸以下の分譲マンションの割合は 3 割～5 割程度にとどまる。

50 戸以下のグループの中では、全般に 31 戸～50 戸が多いが、特に東京都区部においては、30 戸以下、20 戸以下のものも相対的に多くなり、これらが東京都区部で 6 割を超える小規模マンション集中の要因であることがわかる。

規模区分別の傾向をみると、東京都下および神奈川県で 51～100 戸規模が全区分を通じて最も多く、千葉県および埼玉県では、31～50 戸に次いで 200 戸超が最も多くなるなど、郊外地域ほど戸数規模の大きい分譲マンションが多くなる傾向がある。東京都区部を除くすべての地区で、200 戸超のゾーンが明瞭なピークを形成しており、公的主体などによる団地型分譲マンションが郊外部に供給されていたことを示している。

これらの規模別特性を年次別にみると、200 戸超の分譲マンションは、1 件を除き 1964 年以降の供給であり、20 戸以下も 1960 年から始まるなど、初期段階の供給が中規模マンションから始まったことがうかがえる。特に前者は、供給戸数総数に与える影響も大きく、この時期に分譲マンションが急速に一般化してきたことを裏付けている。



築後 30 年超マンションの分布(地区別・規模別・年次別)

【集計単位：件数】

地区	戸数	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	総計	比率
東京都	-20					1	2		12	11	9	7	12	23	43	41	161	16.5%
	21-30		1		1			2	5	9	15	9	15	30	43	55	185	19.0%
	31-50		1	2	1	1	2	4	6	16	8	9	18	37	67	103	275	28.2%
	51-100			2	1			3	9	6	9	12	22	39	70	97	270	27.7%
	101-200		3	1	1			2		3	1	1	3	9	7	18	49	5.0%
	201-										3	4	5	4	6	12	34	3.5%
	計	0	5	5	4	2	4	11	32	45	45	42	75	142	236	326	974	100.0%
東京都区部	-20					1	2		11	10	9	4	11	22	41	38	149	16.6%
	21-30		1		1			2	5	9	15	8	12	29	42	53	177	19.8%
	31-50		1	2	1	1	1	4	6	15	8	9	17	36	62	99	262	29.3%
	51-100			2	1			3	9	6	8	10	22	34	61	90	246	27.5%
	101-200		2	1	1			2		2	1		3	8	6	18	44	4.9%
	201-										1	1	2	2	4	7	17	1.9%
	計	0	4	5	4	2	3	11	31	42	42	32	67	131	216	305	895	100.0%
東京都下	-20								1	1		3	1	1	2	3	12	15.2%
	21-30											1	3	1	1	2	8	10.1%
	31-50						1			1			1	1	5	4	13	16.5%
	51-100										1	2		5	9	7	24	30.4%
	101-200		1							1		1		1	1		5	6.3%
	201-										2	3	3	2	2	5	17	21.5%
	計	0	1	0	0	0	1	0	1	3	3	10	8	11	20	21	79	100.0%
神奈川県	-20							1		2	1	3	4	8	4	6	29	13.9%
	21-30									1	3	1	3	8	5	5	26	12.5%
	31-50		1						1	2	2	1	6	6	8	19	46	22.1%
	51-100									2	1	2	3	9	9	22	48	23.1%
	101-200	1								1	1	3	1	2	11	9	29	13.9%
	201-									1	1	4	5	6	6	7	30	14.4%
	計	1	1	0	0	0	0	1	1	9	9	14	22	39	43	68	208	100.0%
千葉県	-20								1	1	1		1			1	5	13.5%
	21-30											1			1	1	3	8.1%
	31-50									1	1			1	1	4	8	21.6%
	51-100													1			1	2.7%
	101-200		1									1				1	3	8.1%
	201-	1								1		1	4	4	5	1	17	45.9%
	計	1	1	0	0	0	0	0	1	3	2	3	5	6	7	8	37	100.0%
埼玉県	-20									1							1	3.2%
	21-30													1			1	3.2%
	31-50										1	1			3	4	9	29.0%
	51-100										1	3		1	1	1	7	22.6%
	101-200									1				1	1	1	4	12.9%
	201-										1	1	1	1	1	4	9	29.0%
	計	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	5	1	4	6	10	31	100.0%
首都圏計	-20					1	2	1	13	15	11	10	17	31	47	48	196	15.7%
	21-30		1		1			2	5	10	18	11	18	39	49	61	215	17.2%
	31-50		2	2	1	1	2	4	7	19	12	11	24	44	79	130	338	27.0%
	51-100			2	1			3	9	8	11	17	25	50	80	120	326	26.1%
	101-200	1	4	1	1			2		5	2	5	4	12	19	29	85	6.8%
	201-	1								2	5	10	15	15	18	24	90	7.2%
	計	2	7	5	4	2	4	12	34	59	59	64	103	191	292	412	1,250	100.0%

※この集計では対象データのうち戸数不詳のものを除いている

資料出所：長谷工総合研究所資料

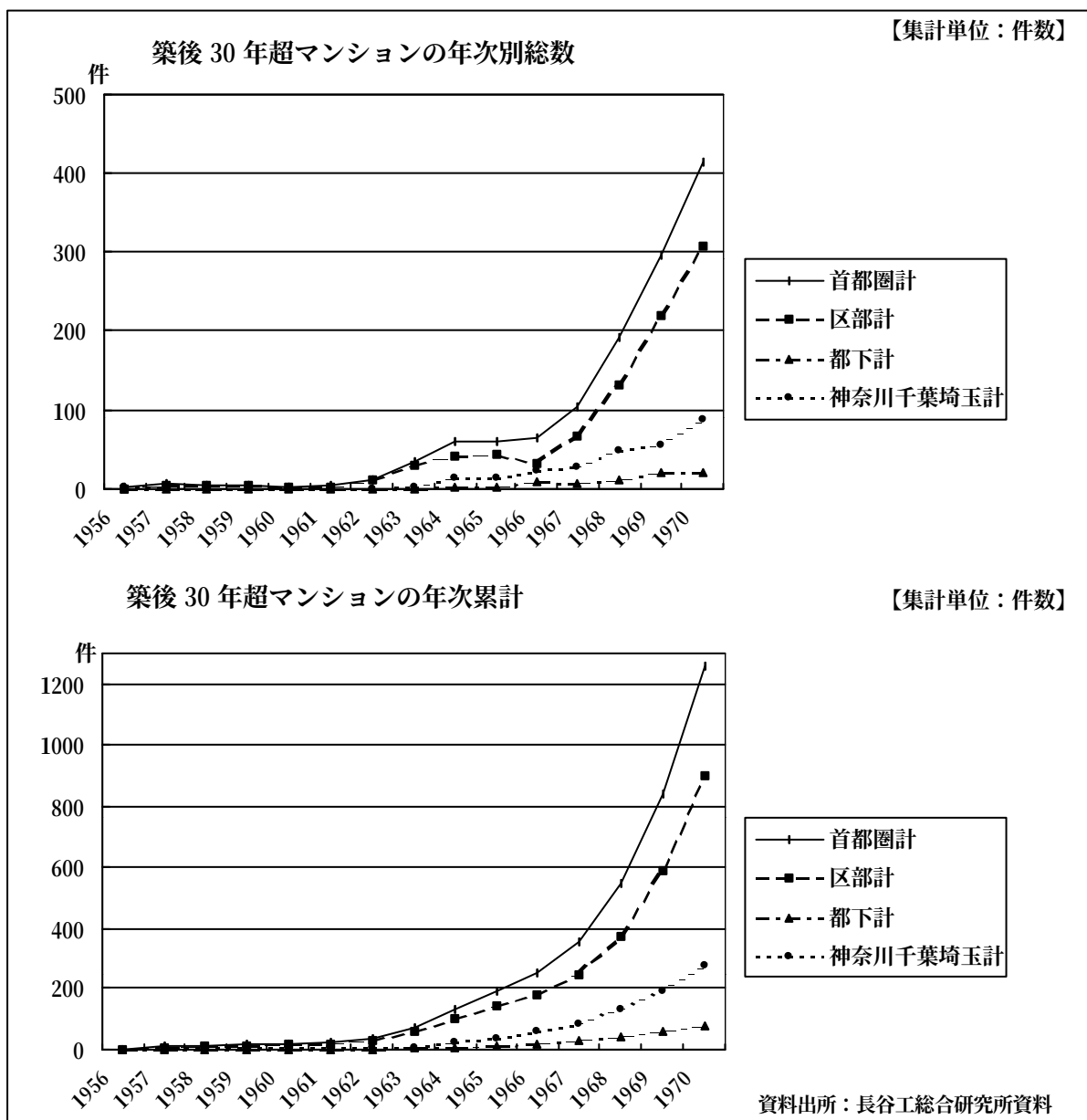
(4) 年次別特性

30 年を超過するマンションのほとんどは、1960 年代の 10 年間に分布しており、その後半、1966～70（昭和 41～45）年に竣工したものがその大半を占めている。

供給が増えてくる時期は、1962 年から始まる第一次マンションブームと一致しており、その後、1968 年から 1970 年にかけての第二次マンションブームにかけて、急激な勢いで分譲マンション件数が増加している。この傾向は、ある程度のマンションが存在する地区では、件数の多寡はあるものの共通している。

この結果、調査対象の候補となる築後 30 年超マンションのほとんどが、築後年数としては 30～35 年に集中していることになり、築後経過年数に起因する維持管理の問題は、ごく最近になって量的に拡大した課題となりつつあることがわかる。

資料中で最も古い分譲マンションは、1956 年の横浜市であるが、東京都では大田区、渋谷区、杉並区、三鷹市などで、1957 年から供給されている。初期段階での供給の中心であった渋谷区では、1957 年から 1961 年にかけて毎年 1～2 件が連続して供給されている。



3 維持管理の状況

(1) 既存資料による情報収集

分譲マンションの維持管理については、区分所有者の団体である管理組合が当事者となるため、マンションごとの個別差が大きくなる傾向があり、個別の問題事例からの情報だけでは、一般性を欠くおそれがある。このため、実態調査に先立って、経年マンションの維持管理の一般的な状況を把握するため、居住者意識・管理体制・計画修繕の3つの側面について、指摘された特性と問題点を概観した。

本調査では、これまでに実施された既往調査などを活用してこれらの一般的な状況を整理した。本調査で参照した既往調査などは以下のとおりである。

① 自治体による抽出実態調査

東京 23 区および都下自治体による既往マンション実態調査などを収集し、築後年数の長いマンションについての記述および事例表示を検索した。しかし、調査対象全体に対して量的に少ない築後 30 年超マンションに関する記述はあまり詳しくなかった。また、マンションという個人資産を対象にしての調査だけに、事例を特定しての記述はほとんど見あたらず、調査対象の絞り込みには活用できなかった。このような事情から、これらの調査などの利用は、築後年数の長いマンションを含むマンション一般の管理状況の把握にとどめた。

② 自治体による悉皆調査

東京都では、平成 10 年度より、統一様式による分譲マンション悉皆調査を、特別区単位で進めており、マンションストック全体像の把握と、管理状況についての情報が整理されつつある。これらの調査では、まず地域内の分譲マンション全数の基礎台帳を作成し、台帳に基づいてアンケート調査を実施することで、地域に存する分譲マンションの実態を収録しており、分譲マンション全体像の実態を知るうえで有効と考えられる。

これらの調査のうち、既に調査が実施された港区・台東区・豊島区・板橋区・荒川区について、東京都および当該特別区の協力を得て報告書を入手した。

これらの調査で悉皆的に調査したのは台帳記載事項のみであり、管理実態などについてはアンケート方式に依存している。このため、回答能力をもつ当事者が特定できたマンションについてはデータが揃うものの、管理状態に問題がある可能性のあるマンションほど、回答が戻らないという事情があり、実態把握のうえで限界があることに注意しておく必要がある。これらの調査からは、当該区における築後 30 年超マンションのリストが作成されており、本調査の対象特定に有効であった。

③ 民間による調査研究

築後年数の長いマンションの実態については、地域の住宅政策の基礎として自治体が調査にあたった例が多いが、民間や大学における任意の研究なども存在する。しかし、これらは報告書として公開されることが少なく、調査対象を伏せた論文などからは具体事例の実態として活用することは困難である。

本調査では、これら既往の研究成果も参考活用するために、研究者などへの聴き取り踏査を実施して、管理実態などの所見を吸収することとした。

(2) 参照した既往報告書など

維持管理の一般的状況を把握する既往調査としては、前出①②のうち、東京都内の自治体がこれまで実施したマンション実態調査から報告書を入手できた 16 市区分全 19 件とした。各実態調査の報告書名・刊行時期・調査実施年度および調査概要などは表に掲げたとおりである。

これらの個別調査では、調査時点における築後 30 年超の分譲マンションが相対的に少ないこともあり、調査対象の範囲や報告書中の分類や記述が必ずしも本調査の対象と一致しないが、分譲マンション全体あるいは比較的築後年数の長いマンションについて指摘された特性や問題点は、築後 30 年超マンションに発生する維持管理の状況を推定把握することにも有用である。これらの調査から、築後年数の長いマンションにおいて比較的顕著に見られる事情や問題点を再整理し、築後 30 年超マンションに起こりがちな特性および問題点として把握した。

自治体による実態調査報告書等リスト

No.	調査主体	報告書タイトル	刊行時期	調査実施時期
1	千代田区	千代田区における共同住宅等の現状及び課題整理についての調査・研究報告書	平成 7 年 3 月	平成 6 年 12 月
2	中央区	中央区マンション実態調査報告書		平成 4 年 11 月
3	港区	適正なマンション管理の方法に関する調査報告書	平成 6 年 12 月	平成 6 年 10 月
4	新宿区	新宿区集合住宅実態調査報告書	平成 8 年 3 月	平成 7 年 11 月
5 - 1	文京区	文京区住宅マスタープラン見直しのための区民意識調査		平成 8 年 5 月
- 2	文京区	マンション利用実態調査の結果について		平成 8 年 10 月
6	台東区	台東区分譲マンション実態調査	平成 10 年 11 月	平成 10 年 11 月
7 - 1	墨田区	民間集合住宅における維持・管理実態調査報告書（概要版）	平成 6 年 2 月	平成 5 年 9 月
- 2	墨田区	民間集合住宅における維持・管理方策検討調査報告書（概要版）	平成 7 年 3 月	平成 5 年 9 月
8	江東区	江東区民間共同住宅施設・管理等実態調査報告書	平成 6 年 3 月	平成 5 年 10 月
9	目黒区	目黒区マンション実態調査報告書	平成 8 年 3 月	平成 7 年 12 月
10	世田谷区	世田谷区における民間集合住宅管理の実態	平成 5 年 3 月	平成 4 年 10 月
11	渋谷区	マンション実態調査		平成 9 年 10 月
12	杉並区	杉並・マンションレポート（実態と課題）	平成 7 年 3 月	平成 6 年度
13	豊島区	豊島区における分譲マンション等の実態と居住者に関する調査報告書	平成 11 年 6 月	平成 10 年 10 月
14	板橋区	マンション実態基礎調査報告書	平成 11 年 3 月	平成 10 年 10 月
15 - 1	武蔵野市	マンション実態調査	昭和 57 年 6 月	昭和 57 年 6 月
- 2	武蔵野市	武蔵野市マンション実態調査「住宅に関する意識調査」集計報告書	平成 9 年 3 月	平成 9 年 2 月
16	府中市	府中市分譲マンションに関する意識調査	平成 10 年 9 月	平成 10 年 9 月

各実態調査における調査概要

NO 区・市名			1	2	3	4	5	6	7	8
			千代田区	中央区	港区	新宿区	文京区	台東区	墨田区	江東区
概要調査の状況	全体の実態把握	全棟数	236	225	不明	1014	不明	447	304	395
		分類種別	S44～H2 5階以上	5戸以上	-	S42～H5 5階以上	-	～H10.9 3階以上	5階以上	不明
		算出資料 (時期)	首都圏高層 住宅全調査	不明	-	首都圏高層 住宅全調査	-	首都圏高層住 宅全調査ほか	首都圏高層 住宅全調査	江東区集合住 宅に対する指 導の概要
		30年超棟数	29	不明	不明	132	不明	8	不明	不明
		(年代区分)	S44～S45	-	-	S42～S45	-	～S44	-	-
		リストの有無	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし
詳細調査の状況	調査対象	調査対象棟数	不明	225	145	577	186	447	326	不明
		抽出根拠	-	-	不明	住宅地図上 で確認	中高層居住 専用地区内	全棟を対象	団地型を含む	-
		30年超棟数	不明	不明	23	不明	13	8	不明	不明
		調査時期	平成6年12月	平成4年11月	平成6年10月	平成7年11月	平成8年5月	平成10年12月	平成5年9月	平成5年10月
		リストの有無	なし	なし	あり	なし	なし	なし	なし	なし
	調査結果	回答棟数	56	161	128	176	巡回調査	175	177	136
		30年超棟数	3	3	不明	6	-	6	不明 (20年以上の 区分で集計)	3
		(年代区分)	S35～S44	～S45	-	S35～S44	-	～S44	-	～S45
		リストの有無	なし	なし	なし	なし	-	なし	なし	なし
	活用可能性	マンション名 記入欄	あり	あり	あり	なし	-	あり	不明	あり
		その他個別 事例情報等	個別事例の 特定可能性 はあるが非 公開	個別事例を 特定できる 可能性ある が非公開	配布リストと 照合すれば 特定可能性 あり	個別事例の 特定不能と 考えられる	巡回調査の みであるが、 リスト存在可 能性あり	非公開資料 には可能性 あり	郵送配布	特定可能性 あり

NO 区・市名			9	10	11	12	13	14	15	16
			目黒区	世田谷区	渋谷区	杉並区	豊島区	板橋区	武蔵野市	府中市
概要調査の状況	全体の実態把握	全棟数	2758	896	不明	404	522	725	143	167
		分類種別	不明	不明	-	不明	不明	S43～H9 5階以上	不明	
		算出資料 (時期)	土地利用現況 調査 H3)	- (H3.9)	-	外観調査	- (H10.10)	首都圏高層住 宅全調査	-	- (H10.4)
		30年超棟数	不明	不明	不明	不明	18	10	27	1
		(年代区分)	-	-	-	-	S39～S45	～S45	～S45	～S45
		リストの有無	なし	なし	なし	なし	なし	なし	あり	あり
詳細調査の状況	調査対象	調査対象棟数	919	534	不明	397	522	954	50	不明
		抽出根拠	500㎡以上 3階以上 賃貸含む	3階以上	-	-	全棟	民間リスト (団地型含む)	30～40年代	-
		30年超棟数	不明	不明	不明	不明	-	-	27	不明
		調査時期	平成7年12月	平成4年10月	平成9年10月	平成6年	平成10年10月	平成10年10月	平成9年2月	平成10年9月
		リストの有無	なし	なし	なし	なし	なし	なし	あり	なし
	調査結果	回答棟数	71	339	183	不明(居住者 調査のため)	138	287	不明(居住者 調査のため)	不明(居住者 調査のため)
		30年超棟数	11	57	46	不明	9	4	不明	不明
		(年代区分)	～S44	～S45	～S46	-	～S44	～S45	-	-
		リストの有無	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし
	活用可能性	マンション名 記入欄	あり	あり	不明	-	あり	あり	-	-
		その他個別 事例情報等	マンション管 理者ヒアリン グ6棟(うち30 年超2棟)	特定可能性 あり	特定不能か	手がかりなし	特定可能性 あり	特定可能性 あり	リストあるが 居住者調査 のため協力的 かは不詳	30年超は1棟 存在

(3) 既往調査などにみる管理の一般的状況

既往調査などから得られた築後年数の長いマンションの管理状況について、報告書などの指摘事項などを抽出整理する。

(イ) 区分所有者の意識にかかわる特性への指摘

一般的な分譲マンションにおいて、区分所有者の管理に対する意識は必ずしも十分ではない。その結果、管理業務の運営にも支障をきたすことがあることが指摘されている。

① 管理に対する理解の不足

- ・管理の仕組みに対する理解が不足している
- ・管理に対する居住者の認識に相違がある

一般的な傾向として、管理に対する理解の不足が挙げられている。戸建住宅や賃貸集合住宅とは異なり、集団で保有し維持管理しなければならないマンションに特有な管理の方法について、一般的な区分所有者は不慣れなうえ、積極的に理解しようとしにくい傾向がある。

また、建物の物理的な劣化への対策や生活環境の水準維持に対する要求は、区分所有者（および賃貸居住者）ごとの差が大きく、その結果として居住環境の改善や管理への取り組みに対する要望も異なっていることが、合意により運営される管理の障害要因になることが指摘されている。

② 管理に対する関心や意欲の不足

- ・管理への関心が薄く非協力的な区分所有者が多い
- ・管理会社に管理をまかせきりにしている

管理運営上の現実問題として、管理に対する関心や意欲の不足が挙げられている。集会への欠席や役員就任の拒否など、区分所有者の関心や協力意識の低さが、築後年数の長いマンションの4割以上で問題視されているという報告もあった。中でも、保有のみで居住していない不在区分所有者が、管理に無関心になりがちであり、その割合が経年とともに高くなる傾向があることが指摘されている。さらに、築後年数の長いマンションでは高齢化率が高くなり、管理に無関心な区分所有者が多くなるとも指摘されている。

管理の体制については、管理組合役員に就任した区分所有者が仕事などで多忙な場合、マンションの日常管理が十分でなくなることが問題として挙げられている。これを補完する管理会社への業務委託は一般的に高い比率になるが、管理の方法を管理会社に任せきりにしていたり、管理組合の銀行預金口座の名義を管理会社にしてあるなど、将来的にトラブルを起こす原因になる可能性のある状態が、問題として指摘されている。

(ロ) 管理体制の特性

分譲マンションの管理体制は、個別事例ごとに多様であるが、管理規約を定め管理組合を組織してあたるのが一般的である。新しいマンションでは、標準管理規約に準拠した管理体制が普及しているが、年次が古いマンションでは、供給時の設定がかならずしも十分ではなく、運用開始後の改善が果たされていないものもある。

① 管理規約の不備

- ・管理規約を定めていないマンションが多い
- ・管理規約が適時に修正されてなく、内容が実態に対応できなくなっている

管理規約に関しては、未制定および改訂未了の問題が指摘されている。特に小規模マンションにおいて、管理規約がないなど管理体制が未確立な例がまだ多いとされている。また、特に築後 30 年超マンションなど、分譲時点で今日のような指導がなされていないマンションでは、管理規約に不備があるマンションが多い可能性がある。

分譲時に分譲会社などが用意した原始規約が、その後に生活実態や管理事情が変化しても全く改正されないケースが築後年数の長いマンションで 4 割程度あるという報告がある。

② 管理体制の不備

- ・管理組合が組織されていない
- ・管理組合が実質的に機能していない
- ・組合役員のなり手が不足している
- ・理事会がほとんど開催されていない

管理体制については、管理組合の未組織化あるいは実質的機能不全の問題が挙げられている。管理組合が組織されていないマンションは、供給時期の古いマンションや、小規模マンションに多数存在しているとの報告がある。また、管理組合があっても実質的に機能していないマンションも少なくないと指摘されている。

その結果として、区分所有者の管理意識が育たない、修繕工事の実施が遅れる、積立金などの財産管理がおろそかになるなど、管理をめぐる諸問題が派生していくとの指摘がある。

管理体制が不備となる原因として、賃貸化の進行（不在区分所有者の増加）や区分所有者の高齢化（管理業務や費用の負担が困難）の影響が大きいことは、ほとんどの調査で指摘されている。役員のなり手不足も、その背景に賃貸化や高齢化の進行などがあり、管理組合の円滑な運営に支障をきたしている可能性がある。

築後年数の長いマンションの 3 割強に、このような管理体制の不備があると報告している調査もあり、維持管理の実態を分析するうえで意識しておく必要がある。

また、住宅供給公社が長期特別分譲したマンションでは、償還完了まで所有権が移転しないため管理組合がなく、後年の組合発足後も体制が整いにくいという問題も発生している。

(ハ) 計画修繕の特性・課題

建築物を長期にわたり安定的に利用するためには、物的劣化や機能低下に対して修繕が必要であるが、保有者が複数となる分譲マンションでは、あらかじめ立案した修繕計画により費用を積み立てるなど、維持管理費用が突出しないよう対策することが理想とされている。しかしながら、日常管理を超えた業務ということもあり、計画修繕への十分な対応を実現できているマンションは、新しい事例でも多くはない。これまで述べた意識や体制の問題を背景にして、計画修繕に問題を残している事例が多いと指摘されている。

① 計画修繕の知識・経験の不足

- ・役員などに大規模修繕工事の知識や経験が少ない
- ・区分所有者が修繕工事の必要性を十分に認識していない

区分所有者や、その中から選ばれた管理組合理事などの当事者に、知識や経験が不足していることがまず指摘されている。計画修繕は、住宅保有管理のうえで新しい概念であり、経験が不足することはある意味でやむを得ないが、必要性の認識までも浸透していないことが、

修繕の実施を困難にしている。築後年数の長いマンションの2～3割程度において、管理組合関係者が、知識経験の不足や区分所有者の認識不足を修繕の実施の不安要素として強く意識しているという報告がある。また、このような計画修繕の知識・経験の不足が、次に示す計画的対応の遅れ、修繕資金の不足に波及しているという指摘もある。

② 計画的な対応の遅れ

- ・長期修繕計画を作成しているマンションの率は低い
- ・定期的な計画修繕が実施されていない

長期修繕計画を作成しているマンションの割合が低く、その結果として、計画修繕を実施している割合も低いという指摘がある。長期修繕計画については、新しいマンションも含めて、全体的に作成率が低い、特に築後年数の長いマンションでは、約半数で長期修繕計画が作成されていないという調査報告がある。この調査では、その原因として、修繕の必要性への認識不足、役員や専門委員の不足などの人的な対応力不足を指摘しており、結果として修繕費用の準備や合意形成に支障をきたしているという問題が報告されている。

また、計画的に修繕を実施しているマンションは全体でも約半数にすぎず、特に築後年数の長いマンションでは3割程度しかなく、老朽化への対策の遅れが目立っている。

③ 修繕資金の不足

- ・修繕資金の蓄積が不足している
- ・修繕積立金の滞納が多く計画遂行に支障をきたしている

修繕が十分に実施されない理由として、積立金の不足を挙げているマンションが7割程度ある。その多くは、修繕積立金が入居時点から低めに設定されたまま適切な見直しがなされないことによるが、賃貸化・高齢化などを背景にして滞納率が高いことも指摘されている。築後年数の長いマンションの3割で、修繕資金の不足が問題になっているという報告もある。

修繕資金が不足したままでは、修繕が必要となっても高額の一時金の負担を要することになり、それが合意の障害となって修繕の実施が見送られてしまうなど、経済事情だけでなく集団の意志決定のうえで運営される維持管理業務の大きな障害となる。

(二) 経年マンションに比較的多く見られる特性

これまで整理された結果に現れた分譲マンションの一般的な維持管理状況の中から、特に築後年数の長いマンションに多く見られる特性は次のとおりである。

- ・管理への関心が薄く非協力的な区分所有者が多い
- ・賃貸化とこれに伴う不在区分所有者が増加して関心低下や運営困難に至る
- ・区分所有者が高齢化しており、管理実務や費用負担に耐えがたい
- ・管理規約が実態に応じて修正されず、内容が十分でない
- ・管理組合が組織されていない、または実質的に機能していない
- ・長期修繕計画の作成率が低い
- ・役員などに大規模修繕工事の知識や経験が少ない
- ・区分所有者が修繕工事の必要性を十分に認識していない
- ・修繕資金が不足している

これらは、いずれも従来からマンションの維持管理における一般的問題として指摘されてき

た事項であるが、築後年数の長いマンションでも同様に問題とされていることがわかる。

特に築後年数の長いマンションにおいては、供給時点において管理問題への認識が必ずしも形成されていなかったこともあり、初期段階で十分な体制を確立できていない可能性があり、問題を大きくしていると考えられる。

また、管理にかかる期間が長いにもかかわらず、役員の経験不足や区分所有者の認識不足など新築マンションと同様の問題も発生している。これは、供給時期の早いマンションの多くが都市部にあり、区分所有者の流動率が高いこと、賃貸化が進んでしまったことなどのために管理の経験が継承されていない事情や、郊外部において定着率が高い場合でも、特定の区分所有者が長期にわたり役員を務めたために、他の区分所有者がこれに依存したまま意識が成熟しない事情などが存在する可能性がある。

さらに、供給初期時点での社会的な認識不足により、十分な管理がなされない状態が長期にわたり、区分所有者個々人の経験や意識が未成熟のまま固定されてしまった事情もうかがわれる。特に、長期の割賦分譲方式のため、管理組合を結成しない期間が長い公社分譲マンションでは、管理業務に分譲主体があたっていたため、その間に区分所有者の当事者意識が育ちにくかったという事情もあると考えられる。

ここまでに抽出した既往調査などの指摘を総合すると、マンションで発生している維持管理上の問題は、一般的状況として次の3点に要約できる。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">○ 区分所有者および管理組合の問題意識の欠落○ 合意運営が日常化していないマンションでの修繕事業への合意形成の困難さ○ 資金蓄積の不足により一時に集中する修繕費用負担の大きさ |
|---|

これらは、特に築後年数の長いマンションにおいて、物理的な劣化の進行により維持管理上の課題が大きくなってきていることから、顕在化する問題も相対的に大きくなり、管理のうえで十分な対応をとり得なかった場合には、建築物の劣化を生じていることが予想される。

第4章 築後30年超マンションの管理状況の考察

1 一般的状況の考察

現況調査対象20事例の管理現況を通して、築後30年超マンションの一般的状況を考察する。対象事例の維持管理現況は予想以上に多様であり、既往調査時点では維持管理の不備がみられたものの本調査までの間に修繕が実施された例があるなど、状態としても流動的である。このような中で、所見としては以下のような要素を挙げることができる。

(イ) 築後30年超マンションのすべてが維持管理の不全や老朽化の進行に陥っているわけではなく、少なくとも外観の限りでは、年数の割に良好に維持管理されている例がある。

本調査では、管理状況の良否は外観にあらわれるという仮説をたて、外観からみた維持管理不良事例を把握すべく外観調査を行なった。しかしながら、既往調査などにより一定の絞り込みを行ったにもかかわらず、少なくとも外観は、築後年数の割には良好な状態にある事例が一定量あり、維持管理の不全を示すほどの傷み方を観察した例は必ずしも多くはなかった。

その理由として、築後30年超のマンションが多く分布する都心地域では、区分所有者本人が居住しなくても賃貸で相応の家賃収入をあげられることから、賃貸商品の運営という観点で維持管理の動機や費用負担の原資が存在している可能性を指摘できる。これは、自己居住用としてのマンションとは別の市場メカニズムによるものであり、立地や分譲された時代など個別条件による影響が大きいため必ずしも一般化できるものではないが、結果的には、ある程度の維持管理システムが機能したことがうかがわれる。

郊外地域においては、このような市場メカニズムは働かないと考えられるが、区分所有者自身が居住するケースが相対的に多く、この場合には、生活当事者としての意識が維持されやすい可能性がある。すなわち、自己居住の住宅として化粧直しを行い、一定の外観を保とうとする動機が働いていると考えられる。

両者に共通して、マンションが高級住宅であった時代に分譲されたものであり、良好な立地と余裕のある入居者層に恵まれたことも理由のひとつであろう。当時は、中小規模のマンションにおいても管理人室を設け管理人を置いた時代でもあり、管理会社主導であるにせよ、区分所有者側もその費用負担に応じられる階層であったことが想像される。これらは、これから築後30年超の領域に入ってくるマンションでは想定しにくい事情であり、問題の質も異なると考えられる。

なお、これらの結果は、多くの築後30年超マンションの管理運営が適正であったことを意味するものではない。これは、マンションの外観は、集団的かつ計画的な行動によらなくても美観を維持することは可能であり、一見美しく保たれた外観であっても、躯体内部や建築設備に致命的な維持管理不良を内在させているケースがありうるからで、外観調査には限界があることを認識しておく必要がある。

(ロ) 調査対象の中には、外観にあらわれるほどの維持管理の不全や老朽化が認められる例があり、管理運営に問題があることが想定され、将来の課題として注意が必要である。

調査対象の中には、外観からみて明らかに劣化が進行しており、しかも維持管理行動が一切

なされないか、応急措置に止まっている事例が見受けられた【①②⑤⑥⑦⑨】。このうち、後述する特殊事情によって既に無人化もしくはこれに近い状態になっている事例【⑤⑥】以外では、継続した居住がありながら維持管理行動が見られないことになり、管理運営のあり方に問題があると判断される【①②⑦⑨】。中には、清掃などの日常管理もおろそかだったり【⑨】、空き家が多く見受けられたりする例【②⑨】もあり、集合住宅として適正に利用されていない可能性をうかがわせる。

このような事例では、賃貸化の進行も著しいと観察され、管理組合が機能を失っている可能性がある。(イ)に挙げた事例とは立地など条件的な違いがあるにせよ、これもまた築後 30 年超マンションの実態の一つとして意識しておく必要がある。

これらの事例では、区分所有者の流出、賃貸家賃の水準低下、管理意識の喪失といった「老朽化の悪循環」が発生していることが想像される。この状態が継続したまま老朽化がさらに進み、社会的な不経済が外部にも及ぶような段階に至るまで区分所有者による自力救済が困難である場合には、何らかの措置が必要になる可能性がある。

このような状態にあるマンションは、調査対象 20 事例の中ではごく少数ではあったが、今後、築後年数の長いマンションが増加するにつれ、無視できない量的集積となる可能性があり、将来の課題として注意が必要である。

(ハ) 調査対象中には、地上げや再開発計画などのために滅失段階に入った状態も観察され、社会的資産としての存在も流動的であることがわかる。

調査事例の中には、現時点で居住者の姿がなく空室の集合体として存在しているものが見受けられた【⑤⑥】。これらの背景には、地上げによる権利の集約が見られたり、周辺を含んで土地利用が変更されつつあるなど、既に再開発への移行段階に入っていると思われる。その結果、マンションとしては滅失寸前の状態に至っている。

経済的観点からみれば、マンションは自由に処分できる私的な財であり、社会動向や経済事情によってはこのような形で住宅としての利用を終了するケースがありうる。これらの事例は、管理現況としては良好とは言えないが、居住者が納得して退去した状態である限り、社会的に見て大きな問題になるとは考えにくい。しかし、一部に継続居住を希望する区分所有者が存在したままで、このような状態に至った事例は過去にも発生しており、管理費や修繕原資の不足により居住環境の著しい悪化をきたす可能性があることに注意が必要である。

(ニ) 物的劣化ではなく陳腐化が愛着の喪失を招き、維持管理がおろそかになることがある。

現時点で築後 30 年超となるマンションが分譲された時代は、一般の住宅水準もまだ低く、当時の高級物件といえども住戸規模や住宅設備が今日の水準に達していなかったことが考えられる。このようなマンションでは、物理的な劣化に先立って機能的に陳腐化してしまうため、これを嫌った区分所有者自身が転出して賃貸にするケースでは、維持管理への熱意が低下する可能性がある。

このような事例では、区分所有者の意識は、現存建物の維持管理より建て替えに向かいがちであり、調査事例にもあるように、いったん建て替えが検討され始めると、まだ使用中の現存建物にかかる維持管理コストを最小に止めようという意識が働き、維持管理がおろそかにされる結果を招く。

調査事例の多くは、築後 30 年に近づき、まさに維持・保全のための本格的な活動が必要となる時期に、いわゆるバブルという社会経済環境に遭遇している。その時代は、修繕よりも建て替えによる保留床処分の方が魅力的に見えた時代であり、その意識が社会経済事情の変化にもかかわらず、その後も持続してしまった可能性がある。このように、社会経済の巡り合わせが、維持管理のための活動に影響を与えることもある。

(ホ) 模範的な管理水準にはほど遠い低い水準で、維持管理と利用趣旨が現実的な解決としてバランスしてしまうことがある。

特に郊外地域において、外から見た管理状況は模範的水準にはほど遠いものの、現実的には当面の居住に差し支えない状態になっている事例がある【⑨⑩】。また、都心地域でも、組織的な管理運営の気配が見られないにもかかわらず、当面の利用には支障がない程度に修繕や改修が施されている事例がある【④⑬】。

このような事例では、維持管理をどこまで実施するか基準は、区分所有者もしくは賃貸居住者の期待する住環境水準と、彼らの負担できる維持管理費用の微妙なバランスの上に成立していると考えられ、築後 30 年超マンションの現状が、必ずしも「良好」と「劣悪」の二極に分化しているわけではないことを示している。

これらの例では、外壁や屋上に補修痕はあるものの、応急措置に止まり本格的な修繕とは見えない様子や、階段やバルコニーの鉄部のみがひどく劣化しているような様子が見られ、マンション管理における基本的行動が実現できていない状況がうかがわれる。

また、個別の増築や、住戸設備の更新や改善による共用部分への侵害など、ソフト的なコントロールが働いていないといった共通現象があり、集合住宅としての管理運営が適正に行われていないと判断される。

もっとも、このようなマンションの周辺では、賃貸住宅や戸建て持家、業務ビルなどにおいても、劣化の進行や破損の放置が見られるなど、かならずしもマンションだけに生じている問題ではないことがうかがわれ、建築物の維持管理についての社会的通念の低さが背景にあることが理解できる。

このような中間的な存在は、マンション維持管理の運営環境によって、良好にも劣悪にも進みうると考えられる。つまり、良好な管理を実現するための支援制度の充実や、建物を適切に維持管理して長く使用するという社会通念の普及が、これらのバランスを適正な方向にシフトさせることができれば、自力である程度の管理水準を達成しうるであろう。反対に、現状のまま放置された場合には、築後年数の進行に従い、現在の水準維持にも耐えにくくなってくる可能性がある。このようなマンションもまた、将来的な社会課題として意識される必要があろう。

2 観察された劣化現象

管理現況調査で観察された築後 30 年超マンションの外観に生じている諸現象は、マンションの老朽化を把握するうえで有効な指標となる。現況調査で見られた典型的な現象を以下に例示する。

①壁面の汚れ・錆汁

外観で最も目立つ部分に汚れがあることは、少なくとも一定の期間、外壁塗装などが行われていないことを示しており、維持管理の実施状況を知る目安となる。

一般的には大気中の塵埃が付着し、降雨によって壁面を流れるところに汚れが発生するが、中には、壁面からの水の侵入により錆を生じた鉄筋から錆汁が流れて出ているものがある。このような現象は、構造体の下地補修が十分でないことを推測させる。

壁面がタイル仕上げの場合は、修繕時に塗装を行わないため、塗装仕上げのマンションとは事情が異なるが、タイル上に汚れがあるケースは、定期的な清掃が行われていないこと、特定の部分に水の流れや汚れのものが存在することをうかがわせる。

コンクリート打ち放し壁面では、塗装を行わないために汚れが残りがちであるが、汚れをたどることで壁面部分の水が、設計通りに流れているかを知ることができる。

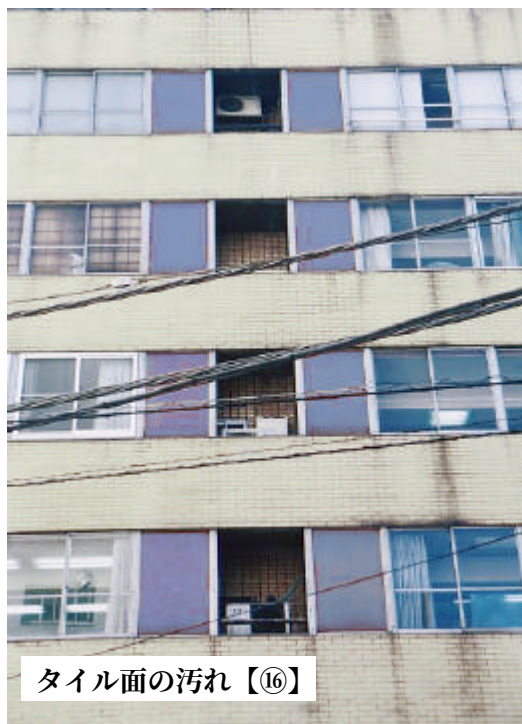
古いマンションでは壁面に凹凸のデザインパターンを付けているものがあるが、このようなマンションは特に壁面が汚れやすい。



壁面の汚れ【19】



壁面の錆汁痕【12】



タイル面の汚れ【16】



壁面のパターン例【18】



コンクリート打ち放し壁面【7】

②鉄筋の露出・発錆

構造体の鉄筋は通常コンクリート表面から一定以上の深さ（かぶり厚）にあって大気による酸化（発錆）を防いでいるが、施工精度が悪くかぶり厚に不足がある場合には、一定期間のうちに侵入した水分により鉄筋が錆び、表面のコンクリートを劣化させて鉄筋が露出することがある。極端な場合は鉄筋が膨張し、コンクリートを押し割って欠落する、いわゆる爆裂を生じる場合もある。

このような状態に至る前に、コンクリート下地を補修し、鉄筋を酸化から守ることが維持管理の重要な役割であるので、鉄筋露出が多数あるようなマンションは、維持管理機能が十分でない可能性がある。

鉄筋露出は、コンクリート打設時に鉄筋が沈んでかぶり厚に不足を生じやすい軒裏や、打設精度に狂いが生じやすいバルコニーなど末端部に発生することが多いが、柱壁など主要な構造部分の垂直面に現れる場合は問題がより深刻である。



軒裏の鉄筋露出(補修痕)【⑩】



軒裏で連続した鉄筋露出【⑪】



手摺下部の剥落と鉄筋露出【⑫】



柱壁垂直部のクラックと鉄筋露出【⑬】

なお、鉄筋露出は施工時の精度が原因となることが多く、必ずしも維持管理の責任とは言いがたいが、鉄筋コンクリート建築物にありがちな現象で早期に発見して補修すれば構造上の大きな問題には至らないことから、放置して錆を拡大させたり、そこから水が侵入して劣化の範囲が広がっていくような現象については、維持管理側の責任であるともいえる。

③構造体のクラック

構造躯体の表面に生ずるひび割れをクラックという。クラックには、鉄筋コンクリートの特性として避けがたいものもあるが、躯体にかかる応力の結果でもあるので、発生と処置には注意する必要がある。

外壁に入るクラックは、水が侵入して内部の劣化を進めないよう補修して閉じておく必要がある。これを省略して表面を塗装のみで美観を回復させた場合、劣化の進行を止めることができない。

クラック周囲が変色しているようなマンションは、長期にわたり水の侵入を放置したことの証拠であり、適正な維持管理が行われなかったことが示されている。

なお、外壁表面をタイルなどで覆っている建物ではクラックを発見しにくいので、特に目地の割れなどに注意する必要がある。



梁のクラックと周囲の変色【⑰】



非構造体のクラック【①】



開口部周りに生じたクラック【②】

④モルタルの剥離

構造躯体に生ずるクラックとは別に、壁面仕上げのモルタルにひび割れが生じて、躯体から剥離して落ちることがある。

モルタルの剥離は、直接は構造強度に影響しないが、構造躯体を保護する機能が低下することになり、やはり維持管理での対処が必要である。また、モルタル片が屋外に落下することは大変危険であるので剥離に至る前の早期処理が求められる。

なお、築後年数の長いマンションでは、



窓周りのモルタル剥落【②】

壁面にモルタル補修の痕跡が見えるものがある。これは処置をしてあることの証拠であって、それ自体は維持管理能力の存在を示しているが、痕跡が広範囲にわたる場合には、そこまで放置されていたことの証拠でもある。

モルタルの躯体への附着が弱く、広い範囲にわたり落下のおそれがあるケースでは、モルタルと躯体とをピンで貫いて固定することがある。現地調査では、そのような箇所を観察できた。



モルタル剥落の補修痕【17】



ピン打ちによる補修痕【17】

以上のほか、外壁関係では、塗装面の下地の様子を観察することで、過去の補修の事情などを読みとることができる。

外壁塗装により遠目には美観を回復したマンションであっても、近くでよく見ると、下地の補修痕跡が観察できる場合がある。このような現場では、クラックの入り方やモルタル剥離の状況など、過去の劣化事情や修繕の内容をうかがうことができるほか、壁面塗装の下地ならしが十分でないことも示されており、塗装工事の品質も推測する材料となる。



塗装下地の荒れ【15】

⑤鉄部の錆び・破損

マンションにおいて、最も頻繁に定期補修を必要とするのは、郵便受け箱・バルコニー・階段などの鉄部塗装である。鉄部塗装の間隔が開きすぎると、随所に錆を生じ、維持管理の実施水準が外観に現れてくることになる。

写真の事例は、外壁などに劣化や補修痕は見あたらないが、建築屋内の鉄部に錆が多く、長期にわたり鉄部塗装を実施していないことがわかる。同じ事例で、バルコニーのパネルが破損したまま放置されている点も、破損に対して即応する体制が取られていない事情を示していると考えられる。

⑥露出設備系

経年とともに設備系が劣化したり、もともと能力不足の設備であったりした場合、既存の設備系を修繕、交換するのではなく、別の場所に新しい設備系を導入して、露出した配管とすることがある。

露出配管は、更新可能な設計になっていないなど、原設計に起因することが多く、維持管理体制の不備とは考えにくい。露出設備管であっても、それが場当たりのではなく整然と配置されている場合は、管理主体がこの問題に計画的に対応したことを示しており、むしろ管理主体の能力をあらわしていると考えられる。



住棟内部の発錆【⑨】



バルコニーパネルの破損【⑨】



湯沸器の排気管【⑩】



共用廊下に後付けされた換気ダクト【④】

⑦増築

物理的な劣化とは別であるが、築後年数の長いマンションでは、増築が観察されることがある。増築は、一般に区分所有者の行動に管理の制御が効いていないことの証拠であることが多く、また、多くは法的な措置なしに実施されることから、当該マンションの管理運営の状態を示す材料となる。



屋上への増築【16】



バルコニーの屋内化【8】



バルコニー柵を越えた増築【16】

⑧あふれ出し

これも老朽化の指標ではないが、廊下などの共用部分に住戸からの私物があふれ出しているようなマンションは、やはり管理組合の制御が行き届いていないこと、住民のモラルが低下していることを表している。

このようなマンションでは、適正な管理運営を行う組織的能力があるとは考えにくく、維持管理への対処についても万全ではないと考えられる。



エレベータホールへのあふれ出し【16】



共用廊下への物置の設置【16】



玄関前への私物の堆積【19】

3 問題発生メカニズムと将来の問題

調査対象での管理現況とその背景事情などから、マンションの維持管理を適切に実施することについて、構造的な背景が浮かび上がり、将来的な問題発生も想定されてくる。

まず、都心部では、通常は管理の妨げとなる賃貸化が管理に有効に働き、管理組合を弱体化させる弊害をもつものの、市場原理によって維持管理への原動力となっている可能性がある。もともと、高額所得層を対象に分譲された高級マンションや複合用途のマンションでは、当初から管理会社が管理の大半をカバーし管理人を常駐させていることが多い。このようなマンションの中には、結果として円滑な維持管理を実現しているものもあると考えられる。ただし、このような状態は自主的な管理とは言い難く、区分所有者の意志が運営に反映されているか、建て替えなどの局面で円滑な合意形成が図れるかについては疑問が残る。

これに対して郊外部では、都心ほどの家賃は期待できず、賃貸化が管理体制を弱体化する弊害の方が強いことは明らかである。また、区分所有者自身が居住する場合でも、住宅に対する期待水準が都心部ほど高くない可能性があり、模範的な管理体制を構築しにくく、低い水準での現実的な維持管理に陥りやすいと考えられる。

これらの事情を踏まえ、将来の問題として以下のことが指摘できる。

現在の築後 30 年超マンションは、分譲当時の位置づけから立地条件の良好なものが多く、前述の事情により、今後ともある程度の水準を維持できる可能性がある。ただし、当時の原設計に、設備容量の拡大や更新など長期の利用への対処が十分に考慮されていないものが多いことから、設備の別系統追加など原設計とは異なる形態への改善を必要とするところもある。

これらに対し、築後年数が 20～25 年の事例（1970 年代後半の分譲）では、立地の郊外化・購入者の一般層への拡大などが進行しており、構造的に維持管理を困難にする要因を内包している可能性がある。これらの事例では、自ら居住する区分所有者が多いと考えられるが、問題意識は生じやすくても、費用負担の大きさや費用対効果が発揮されにくいといった点で、現状の築後 30 年超マンションに比べて改善意欲が弱くなり、維持管理を実行できなくなるケースもあると考えられる。これらのマンションは、本調査では対象として取り上げなかったが、現時点で築後 30 年を超えるマンションに起きている物理的な劣化などが、5～10 年後にはこれらのマンションに生ずるであろうと考えられる。その意味では、これらのグループの方が、ストックとしての量的な問題も含めて、今後に向け切実な問題を内在させているといえる。

なお、分譲マンションの維持管理は、区分所有者の自主性のもとに行われることが原則ではあるが、小規模な郊外マンションなどで賃貸条件や資産価値などに恵まれないケースでは、管理組合の運営意欲が低下してくる傾向がある。これらのケースについても自主的な運営のみを期待しすぎるときは、現実的な維持管理に障害をひきおこす可能性がある。このような場合には、何らかの外部アクションによる他動的な対策も想定する必要があるだろう。

これらの全体を通じて、マンションの利用や維持管理の実践については、経験や知識が必ずしも十分ではない管理組合や区分所有者が多いという背景事情が想像でき、情報提供のいっそうの充実が必要であると考えられる。

第6章 築後30年超マンションの管理のあり方について

1 指摘すべき問題点

従来からの指摘および本調査における管理現況の調査から、築後30年超マンションの一部において、老朽化に対応した維持管理の対策を実施できない可能性のあることがわかった。今後、対策のないまま物理的な老朽化が進行するマンションは確実に発生すると考えられる。これは、当該マンションのみの問題に止まらず、都市における日常生活および防災対策上の危険の増大や、事故発生後の救済など社会的な不経済を引き起こす可能性があり、住政策の立場からも何らかの対策が必要となろう。

管理実態に関する調査および一般的な指摘から、築後年数の長いマンションの維持管理を困難とさせる要因として、以下の諸点が考えられる。

- ① 区分所有者・管理組合の問題意識の欠如
- ② 合意運営が日常化していないマンションにおける修繕事業への合意形成の困難
- ③ 修繕原資が確保されていないマンションにおける一時的高額負担の困難
- ④ 小規模マンションなどにおける自発的行動を可能にする内部人材の不足

これらはいずれも、築後30年超マンションに限らず管理運営に困難を抱えるマンションに共通して発生しがちな要素であり、ストックの蓄積状況から、今後そのようなマンションが増大することは確実であり、現時点において何らかの対策を講じておくことが必要となろう。

2 維持管理方策への考え方

本調査で把握された管理実態と、既存の関連文献および有識者ヒアリングなどから想定される対策の方向性を以下に列挙する。(整理のため対策に通し番号を付している。)

(イ) 自力救済を支援する対策

まず、一般的な対策として、現在の枠組みのなかで、これらの問題事例が自力救済を果たすためには、以下のような支援策が考えられる。

- ① 区分所有者・居住者などへの情報提供と啓蒙活動
- ② 管理組合への情報提供と維持管理ノウハウの提供
- ③ 合意形成に向けた技術的な運営支援（計画立案へのコンサルタント派遣など）
- ④ 低利かつ貸付要件の緩やかな融資制度

これらの一部は、マンション管理適正化法の成立をはじめ、関係者の地道な努力により、利用できる環境が既に整えられつつある。しかしながら、このような活動により救済されるマンションは、かならずしも多くないと考えられる。このような対策は、自主的改善を求める環境づくりとしては評価されるべきであるが、前述のとおり区分所有者・管理組合の管理意識が低いままでは活用機会すら実現しにくいためである。

(ロ) 公的な介入を前提とする対策

前項による自力救済が実現しなかった場合、維持管理能力に欠けるマンションでは老朽化が進行し、構造躯体の劣化や外装の剥落など内外の安全確保の問題がより大きくなると想定され

る。このような事態に対しては、区分所有者・管理組合などの当事者に改善を期待するだけではなく、社会的、法的な介入も必要になる可能性がある。ただし、その場合にも、私的財産であり私的な管理下にあるマンションの特性に鑑みて、介入の内容や方法、法的強制力の限界にも留意する必要がある。

- ⑤ 当事者能力を欠く管理組合に対する管理代行者の派遣
- ⑥ 建築基準法の機能維持規定を根拠とする修繕勧告（建築指導）
- ⑦ 同 代執行（是正措置）

これらの対策は、極限の状態に対する社会的な秩序維持のための措置であり、マンションのストック量を考えると、多くのマンションを対象とするには、社会システムとしての無理を生じやすいともいえる。

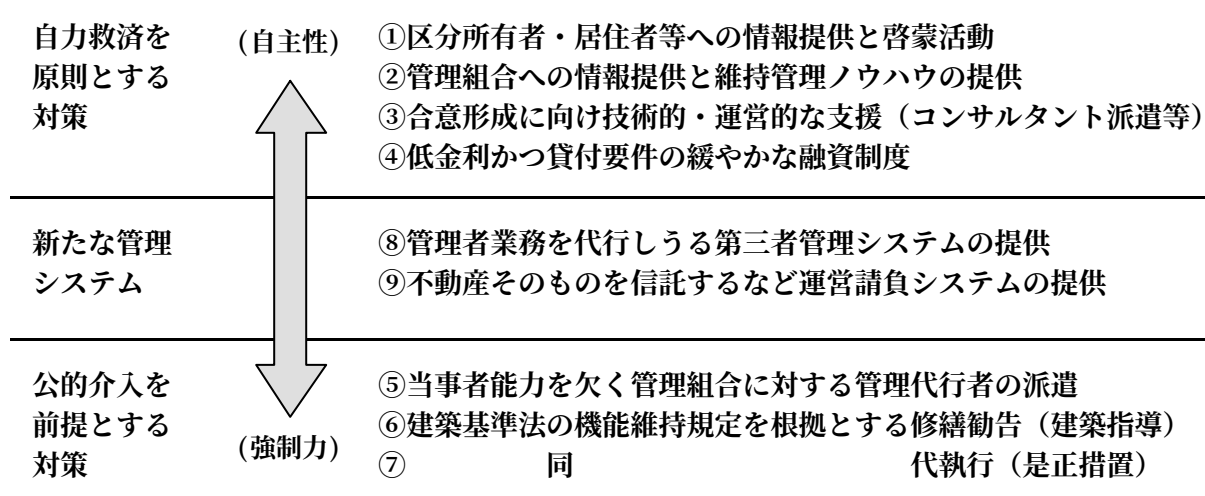
（ハ） 中庸的なあらたな管理システムの創設

自力救済には実行能力の上での限界があり、公的介入には量的な限界がある。特に後者の対象は極力限定されるべきであり、いかに多くのマンションにおいて、内部的な解決を誘導するかが課題となる。そのための対策として、現状の標準管理規約に準拠した自主的運営を期待できないマンションに対しては、区分所有者の立場を代行しうるシステムの創設も必要となると考えられる。

- ⑧ 管理者業務を代行しうる第三者管理システムの提供
- ⑨ 不動産そのものを信託するなど運営委託システムの提供

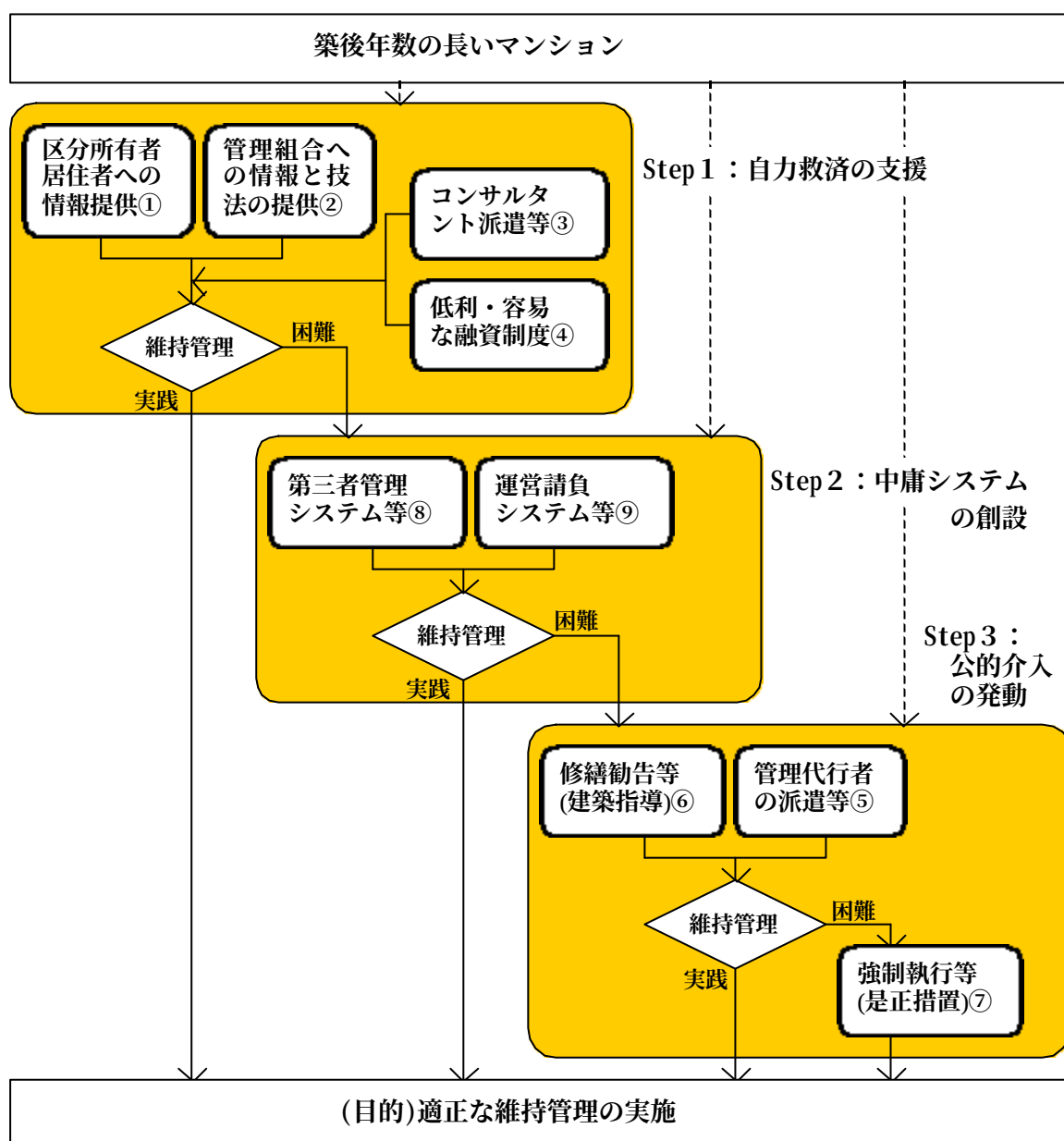
これらの対策は、従来から指導されてきたマンションの自主的運営とは相反するものであるが、すべてのマンションを対象とするのではなく、部分的誘導の選択肢としてならば用意されてよい。今後の世帯数の減少などにより、賃貸化や小世帯化は着実に進行すると考えられ、すべての住戸に区分所有者が居住することを前提にしたシステムには限界も生ずるであろう。その段階では管理システムは、各マンションの個別事情に応じて選択性があることが望ましく、消費者保護の前提の中で、新たなシステム構築も必要となってくる。

これらの対策を段階別に整理しなおすと、各マンションの自主性に期待する領域から、外部が強制する領域まで、連続的に配列されていることがわかる。



これらの対策は、現実的には段階を追って適用されることが考えられよう。具体的には次頁のような流れが想定される。

維持管理を適正化する対策の適用



なお、本調査では、都市住宅を構成する一部としての分譲マンションのみに注目して現況実態を調査し、このような方向性を例示した。このため、賃貸住宅や戸建て形式などを含めた都市住宅の全体像を前提として、ストック維持管理の方策をどう位置づけるかについては、別の機会に検証する必要がある。

いずれの対策においても、戸建てなど他形式住宅との施策バランスを欠いては成立しえない。他形式における問題解決とあわせて、総合的に判断していく必要があると考えられる。