マンション規模による物的特性と管理水準の相違

居住者による共同管理のためのマンション規模に関する研究

A STUDY ON NUMBER OF UNITS OF CONDOMINIUM FOR MANAGEMENT
OF LIVING ENVIRONMENT BY HOMEOWNERS' ASSOCIATION

齊藤 広子*

Hiroko SAITO

This study aims at examining a better supply, planning and management system of condominium. We clarified characteristics on management-level and problems by number of units and by scale of condominiums in the suburb of Tokyo Metropolis, Chiba-shi. The condominiums with small number of units, less than 50 units, have few common facilities and don't have fundamental system of management. The condominiums with medium number of units, from 100 to 200 units, have fundamental common facilities and a fundamental management system, which are relatively higher capabilities for management of living environment. The condominiums with large number of units, more than 200 units, have many and rich common facilities, high management-level, but they have difficulty to reach an agreement on management and reconstruction among the residents.

Keywords: Condominium, Management, Living Environment, Homeowners' Association

マンション

管理

住環境

管理組合

1. はじめに —研究の背景—

マンション（区分所有の共同住宅）は都市の主要な住宅形態として定着し、かつ都市の市街地形成やコミュニティ形成からみても重要な構成要素となっている。マンションが良好に管理されないと、マンション居住者の安定した居住が確保できないだけでなく、不良ストック発生により様々な社会問題を引き起こし、都市景観、地域コミュニティ、市街地形成などにも影響を与える。そのため、マンションは私有財産の集合体であるが、適正な管理は社会的にも重要な意味を持つ¹⁾。

マンションの管理に都市形成やまちづくりの視点から注目すべきことはそれではない。マンションには居住者による持続的に住環境を管理する仕組みがある。つまり、現在、我が国の法や制度が設定しているマンションの管理方法をみると、居住者全員が共同で管理を行うことが原則となる²⁾。そのために、居住者全員による管理の組織（管理組合）を結成し、必要なルール（管理規約）³⁾を居住者によって決め、居住者はこのルールに従う。そして管理の最高責任者（管理者）を決め、重要なことは居住者が全員参加できる集会（総会）で決する⁴⁾ことになる。このような体制の下で、共同で利用する廊下や階段、設備、様々な施設を運営・維持管理するのである。それを何十年もかけて継続し、計画的に行う必要があり、さらには

社会的状況や居住者の身体的条件にあわせてよりよいものへと空間を改善する。また、管理組織が管理を行う対象は共用部分だけではない。居住者相互が快適な生活を送るために、所有権を制限することにもなるが、各戸内である専有部分の生活や利用方法までもコントロールできる仕組みを持つ。さらに公共性の高い共用空間の管理や防犯・防災・福祉等のコミュニティ活動も居住者により行われる。そこにはまさに居住者主体による物的環境（ハード）だけでなく非物的環境（ソフト）も含めた持続的な住環境づくりがある。

しかし現実には居住者主体による持続的な住環境管理が全てのマンションで円滑に行われているとは言い難い。その理由は、居住者が管理に無関心なことなどもあるが、居住者主体による管理が行いやすい条件が必ずしも整っていないことがある。このような条件は入居後、居住者の手により整備することが可能なものもあるが、そうでないものも多い。それは開発・計画時から考慮されるべきものである。だが、従来から、管理から開発や計画へのフィードバックがほとんど行われず、住宅地・住宅の開発・計画において管理のしやすさがあまり考慮されてきていないのが現状である。

そこで、居住者により持続的に住環境の管理が行いやすい条件を整備するといった視点に立ち、マンションでどのような物的条件を整えれば管理が行いやすいのかを考察する必要がある。

* 明海大学不動産学部不動産学科 助教授・学博

Assoc. Prof., Faculty of Real Estate Sciences, Meikai Univ., Ph. D.

2. 研究の位置づけと目的

(1) 居住者による共同管理のための目標水準（以下、管理水準）とその具体的指標の設定

居住者による持続的な住環境の共同管理の実践には第一に管理体制の整備が必要となる。居住者が主体となり、居住者全員の意向を踏まえ継続し計画的に管理を進める体制（管理組織、方針決定や責任体制、計画・ルール、費用負担、支援体制）を整えることである。具体的な指標として、管理組合の結成、総会の開催、管理者の選定、管理規約の整備、理事会の開催、管理委託の状況、管理費の設定等がある。

第二には、建物や共用施設・設備を適正に運営・維持管理し、長期にわたり計画的に維持管理する体制の整備が必要である。その具体的な指標として長期修繕計画の策定、大規模修繕の実施、修繕のための積立金の計画性、及び社会的水準や居住者の身体的条件にあわせた改善の実施などがある。

第三には、居住者が相互に快適に生活をおくるためには各戸である専有部の利用方法のコントロール体制の整備が必要である。その具体的な指標としてリフォームの仕方、事務所などの用途転用、ペット飼育などの共同生活にかかわるルールの策定とルール遵守のための活動などがある。

(2) 管理水準の規定要因と研究の目的

上記に設定した管理水準を規定する要因は既往研究によると、マンションの規模や、賃貸化や用途転用化、空き家化、高齢化などの利用状況となる。これらの要因を物的特性に置き換えると、「規模（住戸数）」「立地」「住戸専有面積」「築年数」となる。

本研究に先立ち、マンションの「立地」⁵⁾、「住戸専有面積」⁶⁾、「築年数」⁷⁾によるマンションの物的特性、利用状態、それによる管理水準・管理問題の相違を明らかにした。しかし、「規模」に関しては、小規模マンションでは管理水準が低く⁸⁾、大規模マンションでは居住者の合意形成が困難になりやすいという指摘がある⁹⁾が、それがどの程度の規模であり、どのような点が異なるのかは明らかになっていない。

そこで本研究ではマンションの規模、それを示す指標として住戸数に注目し、規模による物的特性、管理水準および管理問題の相違を明らかにする。

3. 研究の方法

調査対象地区の選定：マンションが多く、大規模から小規模なマンションがある地区として千葉市を取りあげる。千葉市は全世帯のうち約1/7がマンションに居住し、マンションの管理水準が都市に与える影響が大きい。

調査の方法：①千葉市のマンションの物的特性を把握するために、マンションリストを作成した。対象は築5年以上とし、319マンションを把握した¹⁰⁾。②マンションの規模により管理水準や管理問題がどのように異なるかを把握するためのアンケート調査を管理組合に直接配付・郵送回収方法で実施した。対象は築年数の違いが反映しにくく、かつ管理水準の相違が明らかになるように築20年以上のマンションに限定した。調査は1998年11月と1999年11月～2000年1月に実施し、配付数111、回収数77である。③上記のマンションについて1団地認定と公道の状態を市の資料で把握した。

4. マンション規模による物的特性の相違

マンション規模によりどのように物的特性が異なるかをみる。マンション規模として住戸数を見ると、最も少ない場合は8戸、多い場合は1530戸と幅広く、平均が154戸である。千葉市のマンションは古いものに規模の大きいものが多い。築30年以上の場合は平均640戸、築20年～29年で平均231戸である（図1）。

住戸数が多くなると棟数も多くなる（図2）。1棟（単棟）型は約6割で、その他は複数棟（団地）型となり、最も多いものが41棟である。単棟型マンションのうち最も住戸数が多い場合は282戸で、200戸を超えると9割が団地型、300戸を超えるとすべてが団地型である。

建物高さとして階数をみると、規模の大きいものは築年数が経っているものが多いため中層（5階まで）が多いが、他に比べ、高層の比率も高い（図3）。

敷地の広さは住戸数が多くなるほど大きくなるが（図4）、なかでも規模の大きい古いマンションでは容積率も低く、オープンスペースが多い。

立地を見ると、交通の便に関しては、50戸未満の小規模マンションはバス便が少なく、駅から徒歩圏が多く、用途地域も近隣商業地区や商業地区が多い。

図1. 築年数別マンション規模（住戸数）

図2. 住戸数別にみたマンションの棟数

図3. 住戸数別にみた階数

図4. 住戸数別にみた敷地面積

図5. 住戸数別にみた公道の状態
—築20年以上—

図6. 住戸数別にみた1団地認定の状態
—築20年以上—

規模が大きくなると敷地内に公道が含まれることが多い（図5）。団地型マンションでは、1/3が公道により敷地が分割されている。また、規模が大きくなるほど1団地認定によるものも多く、その約半数が他団地や賃貸を含めるなどの形での1団地認定である¹¹⁾（図6）。

5. 共用施設の整備の状態—築20年以上マンション—

共用施設の整備状態はマンション規模による違いが大きい(表1)。管理人室・管理事務室は50戸未満のマンションでは約半数と少ないが、100戸以上になるとほぼ整備される¹²⁾。集会所も100戸未満では少ないが、100戸以上になると9割以上にある¹³⁾。自転車置き場の整備は規模にかかわらず¹⁴⁾。しかし、バイク置き場になると100戸を超えないと整備率は低い。駐車場に関しては規模にかかわらず整備率は高いが、戸あたり整備率をみると、規模の大きいもののほど整備率が高い¹⁵⁾。また来客用駐車場の整備も規模の大きい場合(200戸以上)で多い。

他に子供の遊び場や公園、緑地といったオープンスペースは規模が大きいほど整備率が高まり¹⁶⁾、200戸を超える規模の大きいところでは井戸、グラウンド、テニスコート、プールなどがみられる。エレベーターなどの設備は規模による違いは殆どない。

表1. 住戸数別共用施設の整備状況

住戸数別 (数字は全戸数%)	管理人室	集会所	自転車置き場		バイク置き場		駐車場		ケース数
			整備率/戸	整備率/戸	整備率/戸	整備率/戸			
50戸未満	55.6	11.1	88.9	96.8	44.4	12.6	100.0	23.7	9
100戸未満	76.9	15.4	84.6	61.4	38.5	10.7	84.6	36.3	13
200戸未満	100.0	92.9	100.0	139.1	78.6	25.7	92.9	60.3	14
500戸未満	100.0	92.0	91.7	106.5	91.7	13.0	95.8	67.3	25
500戸以上	93.3	100.0	93.3	74.6	93.3	7.7	100.0	68.2	16
全体整備率	89.3	72.0	92.0	74.7	74.7	14.7	94.7	65.3	77
住戸数別 (数字は全戸数%)	来客用 駐車場	子供の 遊び場	緑地・ 庭園	共同 井戸	グラ ンド	テニ スコ ート	プー ル	エレ ベーター	ケース 数
50戸未満	11.1	11.1	22.2	0.0	0.0	0.0	0.0	44.4	9
100戸未満	15.4	15.4	38.5	7.7	0.0	0.0	0.0	69.2	13
200戸未満	57.1	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	42.9	14
500戸未満	75.0	83.3	87.5	12.5	8.3	8.3	12.5	50.0	25
500戸以上	80.0	100.0	93.3	46.7	13.3	39.3	6.7	25.0	16
全体整備率	54.7	60.0	65.3	14.7	5.3	10.6	5.3	46.7	77

*管理組合調査対象のマンションは小規模マンションが少ないため、50戸未満を小規模マンションとした。

以上のように50戸未満のマンションでは共同管理の拠点となる管理(人)室の整備が少なく、100戸未満では管理のための集会施設の整備が少ない。100戸を超えると基本的な施設が整い、200戸を超えると管理のための施設が整備され、かつ豊かなオープンスペース、来客用の駐車場等も整備される。このように規模の小さいマンションでは管理のために必要な施設等の共用スペースは少なく、必要な施設を外部依存している。一方、規模の大きなマンションでは豊かな共用スペースをもち、それらの公開性が高く、良好な住環境を外部提供している。

6. 規模による管理水準の相違—築20年以上マンション—

(1) 管理組合の運営体制

管理体制として「管理組合がない」¹⁷⁾のは2マンションである。マンション規模は15戸と52戸の場合である。管理規約の整備状態をみると、どのマンションでも規約はある。しかし、20年以上一度も改正したことがない¹⁸⁾マンションは規模が小さいほど多い(図7)。200戸を超えたマンションでは9割以上のマンションで管理規約の改正を行っている。管理の最高責任者である管理者をみると(図8)、区分所有者(居住者)の代表である理事長としているマンションは規模の大きいマンションである。100～199戸のマンションで約8割、200戸～499戸のマンションで約9割、500戸以上のマンションですべて理事長としている。運営管理の重要な役割を果たす理事会は、規模が大きくなるほど定期的に開かれる(図9)。200

図7. 住戸数別にみた管理規約の改正

図8. 住戸数別にみた管理者

図9. 住戸数別にみた理事会の開催

図10. 住戸数別にみた総会の出席状況

図11. 住戸数別にみた管理形態

図12. 住戸数別にみた管理費(戸・月)

戸以上のマンションであればすべて定期的に開かれる。しかし規模が大きいマンションでは居住者が全員参加し、管理の重要な方針を決める総会の出席率が低くなる。50戸を超え、規模が大きいほど、居住者の出席率は低くなる傾向がある(図10)¹⁹⁾。

居住者による管理を支える仕組み(支援体制)として、管理会社・管理人の雇用状況(管理形態)をみる。100戸を超えたマンションでは管理会社への委託、管理人の常駐率が高い(図11)。50戸未満のマンションでは管理会社も管理人も雇用していないケースが約半数である。次に以上の仕組みを維持する費用をみると、50戸未満のマンションでは管理会社や管理人を雇用していないにもかかわらず、管理費が全体的に高い(図12)。規模が大きくなるほど管理費は低くなる傾向がある。

(2) 長期的な維持管理体制

築20年以上のマンションでは大規模修繕はどのマンションでも実施されているが、小規模マンションでは「いつ実施したかわからない」ケースがやや多い。これは計画的に修繕を実施していないためである。そこで長期修繕計画の策定状況をみると、策定していないマンションは50戸未満の小規模マンションでは半数以上である(図13)。そのため修繕積立金を長期修繕計画に基づいて積み立てている率も約4割と

図13. 住戸数別にみた長期修繕計画の策定

200戸未満の小規模マンションでは半数以上である(図13)。そのため修繕積立金を長期修繕計画に基づいて積み立てている率も約4割と

低い(図14)。50～99戸、100～199戸のマンションでは6～7割のマンションで長期修繕計画に基づいて修繕積立金を積み立てており、200戸以上のマンションになると、ほぼすべてのマンションで計画に基づいて積み立てている。

その状況を見るために

1ヶ月の戸当り修繕積立金額をみる。修繕に必要な費用は建物の形態、築年数、施工の状態、建物の痛みの状態などにより異なるが、概ね規模の効果が働くと考えられる。

1つの目安として住宅金融公庫の優良中古マンション維持管理基準(築20年以上マンションの修繕積立金額)の「1万円」でみると、概ね1万円積み立てているマンションは小規模マンションではなく、200～499戸のマ

ンションでは約4割と多い(図15)。規模が大きいマンションの方が規模の効果が働き、積み立て金額が低いわけではない。これは計画に基づいて必要金額を積み立てているからと考えられる。一方、小規模マンションでは計画に基づいて必要な金額が積み立てられていないことから金額が低いものが多い。

次に居住者が自分たちの居住の場をどのように住み心地のよいものに改善しているか、その実施状況を見る(表2)。駐輪所や駐車場の増設、共用部分に手すりやスロープの設置、外壁の色の変更、集会所の増築などがみられる。集会所の増築は規模の大きいマンションで多い。しかしすべての改善行為が規模の大きいマンションほど多いわけではない。100～199戸のマンションで実施率が最も高く、200～499戸のマンションではやや下がり、500戸以上のマンションでは項目によっては高くなる。これは、改善は共用部分の変更及び費用負担があることから必ず居住者の合意形成が必要となり、住戸数により費用負担金額及び居住者の意見のまとめやすさが異なるからである。戸数が少ないと改善のために負担する戸当り金額は高くなるが、人数が少ないことから比較的意見がまとめやすい。一方、戸数が多いと戸当り負担金額は低くなるが、人数が多くなり意見がまとめにくい。そのため、規模が大きい場合には低額で誰にでもメリットがあるような改善は行いやすいが、負担金額が大きかったり、立場によって意見が異なりやすいものには合意形成がしにくくなる²⁰⁾。

表2. 改善実施状況

改善実施	50戸未満	100戸未満	200戸未満	500戸未満	500戸以上
共用部分の階段に手すりをつけた	0.0%	30.8%	35.7%	24.0%	37.5%
段差のあるところにスロープをつけた	0.0%	23.1%	57.1%	20.0%	43.8%
エレベーターを増設・設置した	0.0%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%
防犯カメラ・オートロックを設置した	22.2%	23.1%	50.0%	20.0%	25.0%
駐車場を設置・増設した	33.3%	46.2%	100.0%	40.0%	87.5%
駐輪場を設置・増設した	44.4%	69.2%	78.6%	36.0%	81.3%
集会所・集会室を設置・増設した	11.1%	15.4%	28.6%	32.0%	31.3%
外壁の色を変えた・タイルにした	0.0%	46.2%	42.9%	12.0%	37.5%
ケース数	9	13	14	25	16

図14. 住戸数別にみた修繕積立金の算出根拠

図15. 住戸数別にみた修繕積立金(戸・月)

(3) 各住戸の利用の仕方のコントロール

マンションは集合住宅であることから、共同生活に関するトラブルが多い。そのなかでも、ペット飼育や騒音などのトラブルが多い。ペット飼育については「禁止」や「条件付き」の対応が取られるが、特に500戸を超える大規模マンションでは居住者の意向を踏まえて「条件」を決めることが難しく「禁止」が多い。上下階の騒音トラブルにも影響を与える、リフォームへの対応は大規模なマンションでは特に取り組みがない。住戸を賃貸にすることについては小規模マンションで「条件付」にしていることが多い。事務所などに利用する用途転用は全体的に「禁止」が多いが、大規模マンションほど「禁止」の率が高い。

図16. 住戸数別にみた賃貸化のルール

図17. 住戸数別にみたペットの飼育ルール

図18. 住戸数別にみた用途転用のルール

図19. 住戸数別にみたリフォームのルール

このように小規模マンションではお互いの生活や利用の仕方による影響が大きいことから、どのような利用形態であってもできるだけルールを決めて対応しようとする。一方、大規模マンションでは用途転用禁止のように居住者の合意を取りやすいものはルールを決め、その他はあまりルールを設けないか、「禁止」が多い。

ルール違反者への対応は、50戸未満のマンションでは組織的に注意し、個人の自覚をうながすなどきめこまやかな対応がみられるが、500戸以上のマンションでは組織的な対応が多い(表3)。

7. 規模による管理問題の相違—築20年以上マンション—

小規模マンションでは管理組合からみて管理費が高いこと、管理費の滞納の問題、計画修繕に関することなど、管理体制の基本的な体制を整えることが問題となっている。中規模マンションでは駐車場や駐輪所の不足といった共用施設の整備・運営にかかわる問題が多くなる。大規模マンションになると基本的な体制が整い、それら

表3. ルール取締り状況

生活トラブルへの対応	50戸未満	100戸未満	200戸未満	500戸未満	500戸以上
管理組合や自治会で啓蒙を徹底する	22.2%	30.8%	7.1%	32.0%	37.5%
役員が住民を代表して注意する	33.3%	0.0%	14.3%	8.0%	31.3%
気がついた人が注意する	22.2%	0.0%	14.3%	4.0%	12.5%
罰則付のルールを作る	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%
周りの人がしづらい雰囲気にする	22.2%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%
個人が自覚を持つようにする	55.6%	23.1%	35.7%	12.0%	18.8%
その他	0.0%	7.7%	0.0%	8.0%	12.5%
ケース数	9	13	14	25	16

の問題は少なくなるが、共用施設の整備・運営の問題や、建替えへの取り組みもみられ、建替えが円滑に進められないことが問題となっている(表4)。このように管理組合からみた管理問題は、分譲会社・管理会社・管理人などの外部との対立・トラブルと、管理組合内部の調整困難による問題があるが、規模が大きくなると内部調整の問題が多くなり、特に空間整備の居住者間の合意形成が困難になっている。

表4. 住戸数別管理問題(問題ありと回答した比率%・複数回答)

	50戸未満	100戸未満	200戸未満	500戸未満	500戸以上		50戸未満	100戸未満	200戸未満	500戸未満	500戸以上
分譲関係	11.1	30.8	0.0	12.0	18.8	日常保守	11.1	0.0	7.1	0.0	12.5
組合運営	0.0	7.7	7.1	4.0	12.5	計画修繕	55.6	15.4	14.3	8.0	6.3
管理規約	11.1	23.1	0.0	4.0	12.5	その他修繕	0.0	0.0	7.1	0.0	6.3
管理会社	0.0	7.7	7.1	4.0	6.3	改善・改修	0.0	0.0	0.0	4.0	0.0
管理人	11.1	7.7	14.3	4.0	12.5	建替え	11.1	0.0	7.1	0.0	25.0
保険	11.1	0.0	0.0	4.0	6.3	駐車場	11.1	30.8	78.6	32.0	37.5
管理費など	22.2	7.7	0.0	0.0	6.3	駐輪場	11.1	23.1	35.7	12.0	12.5
ケース数	9	13	14	25	16	生活トラブル	0.0	30.8	14.3	24.0	18.8

8. 大規模マンションの空間初期設定による管理への影響

規模が大きくなると、複数棟になり団地型マンションが多くなること、建物の階数が高くなり、高層・超高層が多くなる。今回の調査対象マンションは築20年以上であることから、高層・超高層マンションが少ない。そこでここでは、規模が大きくなる問題として、マンションの複数棟化(団地型マンション)の問題を取りあげる。

①住戸専有面積の多様性：1マンション内の住戸専有面積に幅があると、それにより居住者層・利用形態が多様になり合意形成が困難になりやすい。さらには空間整備の費用負担は住戸専有面積に応じることが多いため、住戸専有面積の幅により費用負担金額に幅がで、より一層合意形成を困難にする。団地型マンションで最大住戸面積と最小住戸面積にほとんど違いがない場合が約2割、20㎡未満の違いあるもの

のが約6割、20㎡以上の差がある場合が約2割と幅がある(図20)。

図20. 1マンション内の住戸専有面積の違い

②棟による物的特性の相違：「複数棟」ある場合には棟による物的特性の相違が棟別管理要求の相違を生み出し、合意形成を困難にする。

第一には棟による形態や施工などの物的特性の相違が合意形成・費用負担を複雑にする。例えば、高さの違い、それによるエレベーター等の設備の違い、外壁の仕上げ材の違い、施工会社や施工時期の違いにより、必要な修繕費用に相違が生じる。団地型マンションで中層と高層、中層・高層・超高層の混成が約2割ある(図21)。

第二には、棟による住戸数の違いが合意形成・費用負担の決め方を複雑にする²¹⁾。棟別住戸数をみると、棟による違いがほとんどな

図21. 1マンション内の高さの違い

いものから、最高50倍の差があるものまで幅広い(図22)。

第三には、

共用施設の配置が全棟に均等に配置されず、棟による利便性の不平等が大きい場合は共用施設運営の合意形成・費用負担が複雑になる²²⁾。

③所有形態の設定：上記のような複雑な空間形態に所有形態も複雑なことが多い。第一には、住戸専有面積に応じた敷地面積の持ち分が設定されていないことがある。第二には、全体所有と棟別所有があり、特定棟に全体で利用する集会所や駐車場が整備されていることがある。

④共同管理への影響：複数棟のマンションの場合には、1つのマンションをいくつかの管理単位に分けて管理したり、団地全体の管理と棟単位の管理と段階をもつことが考えられる²³⁾。

しかし実

際の管理組合の構成は「全体で1つの管理組合」が多く、「棟レベルの組合+団地レベルの組合」「棟レベルの組合のみ」「複数棟ごとに組合」が1ケースずつであり、団地全体を一つの管理組合で統一管理している場合が多い。維持管理については、修繕費の会計をみると、「棟別会計」を行っているケースが約2割あるが、「全体で1つの会計」が約8割と多い(図23)。以上のように、規模が大きいマンションでも、運営管理・維持管理面ともに、管理単位をわけたり、棟別にするなどせず、マンション全体を一つとした管理単位をとっている。それは棟別などの管理がしやすいように利用を考慮した空間構成・所有形態が設定されていないからである。そのため、修繕費や管理費の負担、建替えについて「棟間の調整」「棟と全体の調整」のあり方が問題となっている²⁴⁾。

図22. 1マンション内の住戸数の違い

図23. 修繕積立金の会計

9. まとめ

千葉市のマンションを取り上げ、居住者による共同管理のためのマンションの適正規模を考察するため、マンション規模(住戸数)による物的特性、管理水準と管理問題の相違を明らかにした。

100戸まで、特に50戸までの小規模マンションでは共用施設があまりなく、管理システムが確立しておらず場当たりの運営とそれによる維持管理が行われやすく、管理の費用も高い。しかし、生活管理面に関しては「顔がみえる範囲」の対応が可能となる。

100～199戸までのマンションは基本的な共用施設が整い、居住者の意見がまとめやすく、費用的にも管理人や管理会社への委託も可能となり、管理システムの基本的なことは整っている。

200戸を超え、特に500戸を超え大規模になると、団地型が多く、豊かな共用部分を持ち、管理会社や管理人への委託が高くない管理費の負担が可能となり、管理規約・理事会など居住者による民主的かつ計画的・継続的な管理システムが確立している。しかし、一方では、居住者の総会の出席率が低いように管理への関心も低く

なり、居住者お互いの顔もみえにくくなり、生活管理面へのきめこまかな対応も難しく、空間整備においても合意形成が困難になりやすい。また、団地型マンションでは、所有に応じた全体の管理（団地管理）と棟別管理の管理体制が必要となるが、団地全体の統一管理の体制をとることが多く、実態として棟別及び棟間調整を含んだ管理システムは現在あまり整備されていない。今後マンションの築年数が経つほど修繕の必要な個所・費用が増加することが予想され、かつ建替えも考慮すると、問題が生じてくることが考えられる。そのため、所有関係や利用関係を詳細に把握した上で、規模が大きい、団地型マンションの管理システムを確立する必要がある。

以上のように規模の小さいマンションでは共用施設の地域依存型が多く、管理体制が整備されにくいことから、地域マンションのネットワーク化により、規模の少なさをカバーできる管理システムが必要になる。居住者の合意形成を考慮すると 50 戸から 200 戸程度までのマンションが望ましいと考えられる。それ以上大きなマンションではこの単位がいくつか集まり、全体として豊かな共用空間をもつ団地を形成する形態が考えられる。その際、棟レベルと全体レベルの空間構成・所有形態の計画・設定は、管理面を考慮して行う必要がある。

謝辞：本研究を進めるにあたり調査には川瀬明美氏（当時明海大学大学院生）西戸啓陽氏（当時東京電機大学学生・現明海大学不動産学部助手）の協力を得た。マンションの管理組合の皆様には調査にご協力いただきました。ここに記して関係者皆様に感謝の意を表します。

注

¹⁾ マンション管理が適正に行われにくいことによる地域に与える影響として、たとえば、①自転車置き場や駐車場の不足による道への溢れ出しなど共用施設の不適切な整備・運営による地域への影響、②建物の劣化による都市景観への影響やコンクリート落下による危険性の向上、③空家の増加による地域の人口減少と都市経営への影響、④管理放棄したマンションに浮浪者がすみつくなど地域治安への影響などがある。これらの外部不経済を予防・解消するためにマンション管理に行政の関与が一定みられる。さらに 2001 年 8 月に国土交通大臣により公表されたマンションの管理の適正化に関する指針ではマンションは社会的資産として位置付けられている。

²⁾ 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）第 3 条では区分所有者全員による管理組合は当然存在するとしている。尚、法で管理組合の構成員としているのは区分所有者であるが、居住用マンションでは概ね区分所有者自らが居住者であることから、本文では特に厳密に区分所有者という必要があるところ以外は「居住者」とする。

³⁾ 管理規約はマンションの所有・利用の権利に大きく関わることから、その設定・変更・廃止には 3/4 以上の多数による決議が必要になる。

⁴⁾ 必ず集会で決するべき事項（特別決議事項）には、共用部分の変更、共有敷地・付属施設の変更、規約の設定・変更・廃止、管理組合の法人化、団地規約の承認、建替えなどがある。

⁵⁾ 立地の違いに注目し、都心型として新宿区、郊外型として千葉市のマンションを取り上げ、マンションの規模（住戸数）や形態、共用施設の整備状態、住戸専有面積、用途転用や賃貸等の利用形態・居住者層が異なること、それによる管理水準や管理問題の相違を明らかにした（参考文献 1）。

⁶⁾ マンションの専有住戸面積から分類したワンルームタイプ、ファミリータイプ、混在タイプでは、住戸の用途転用や賃貸等の利用形態・居住者層が大きく異なり、管理水準・管理問題が異なる（参考文献 2）。

⁷⁾ 築後年数を経たマンションでは高齢化や賃貸・空き家率が高まり、かつ維持管理の必要な個所や費用、改善の必要性が高まり、管理上の課題や困難性が高まる（参考文献 3～7 等）。

⁸⁾ 小規模マンションの管理問題の指摘は参考文献 8 などがある。

⁹⁾ 規模が大きい場合、管理や建替の合意形成が困難になる（参考文献 9 等）。

¹⁰⁾ 千葉市住宅政策課が所有していたリスト（高層住宅協会のリストをベースに管理組合連絡協議会等の資料も参考に作成）と不動産経済研究所・C R I 作成のマンションリストをあわせ、住宅地図で所在を確認し棟数・前面道路幅を、都市計画図で用途地域・指定容積率などを把握した。

¹¹⁾ 1 団地認定や公道の状態は日常管理には特に影響はないが、改善や建替え時には制約となる。

¹²⁾ 東京圏 1 都 3 県 249 市町村の宅地開発・建築指導要綱のうち、集合住宅を対象とするのは 92 自治体である（1997 年）。集合住宅で管理人室設置の規定があるのは 17 で、内容は概ね 50 戸以上の場合には管理人を常駐とし、管理人室を設置することとしている。尚、千葉市には現在規定がない。

¹³⁾ 千葉市では 200 戸以上の場合に集会所を設けるようにしている。

¹⁴⁾ 千葉市では現在の指導要綱では 130% 整備することになっている。

¹⁵⁾ 駐車場は現在の指導要綱では 60% 整備することになっている。

¹⁶⁾ 0.3 h a 以上の開発は 3% を公園に、緑地は 10% 以上整備することになっている。

¹⁷⁾ 区分所有法では存在することになるが、実質的に存在していない。

¹⁸⁾ 管理規約の改正が必要となる外的要因として昭和 58 年の区分所有法の改正、57 年の標準管理規約の設定と平成 9 年の改正がある。これを契機に 20 年間に一度も改正していないということは分譲会社が用意した規約のままであり、規約が実質的に機能していないことも考えられる。

¹⁹⁾ 一般的に規模が大きくなると管理への関心が低くなる。そのため、一部のマンションでは総会までに棟ごとに棟集会を開くなどの工夫がある。

²⁰⁾ 例えば駐車場増設に関しては総論としては賛成であるが、増設位置については自分の棟の前にできることは反対といった、位置などによる立場の違いが意見の相違をつくりやすい。

²¹⁾ 棟毎に利害関係が大きく異なるときに、棟による戸数の違いが決議に大きな影響を及ぼすことになる。

²²⁾ 例えば、ある棟のなかに全体の共用部分である集会所や駐車場が含まれている場合に利用の優先度や棟別修繕費用の負担が問題となる。

²³⁾ 区分所有法や標準管理規約では、団地レベルと棟レベルそれぞれに集会、管理者、管理規約をもつことが想定されている。

²⁴⁾ ここであげられた他にも、開発時に開発業者が地方自治体や地域住民とむすんだ協定により入居後居住者の管理負担が高いこと、公開性・公共性の高い共用空間の管理負担が高いこと、表示登記がなかなかできないこと、建替えの際に全体と棟別の決議をどのようにとるのかなど、様々な問題がある。

参考文献

- 1) 齊藤広子他；マンション建替えにおける管理組合の合意形成能力 1999.11、都市計画別冊 平成 11 年度都市計画論文集 No.34 p.307～p.312
- 2) 平田陽子・梶浦恒男・齊藤広子他；分譲共同住宅における管理参加困難層に関する研究、1989.11、日本建築学会計画系論文報告集第 405 号 p.129～p.140
- 3) 松本恭治他；同潤会アパートの老朽化と維持管理・更新に対する居住者意識について その 1～3 1976・1977.1978 日本建築学会大会梗概集
- 4) 松本恭治他；分譲集合住宅の欠陥と老朽化 その 1～3 1979 日本建築学会大会梗概集
- 5) 山本育三他；経年的にみた公団分譲集合住宅の維持管理に関する研究 その 1～3 1982 日本建築学会大会梗概集
- 6) 藤木良明他；分譲集合住宅の耐久性回復に関する研究 その 1～10 1988～1997 日本建築学会大会梗概集
- 7) 齊藤広子他；築 27 年のマンションにおける居住者と所有者の状態からみた管理上の課題 —マンションの住環境向上型メンテナンスの研究（7）日本建築学会東海支部研究報告集 1996. p.777～p.780
- 8) 笠原秀樹；管理・建替えの規定要因と相互関係、『マンションの増築・建替え』1991 清文社 p.98～p.128
- 9) 齊藤広子・長谷川洋；マンション建替えの初動期の合意形成過程とその課題 2001.5 日本建築学会計画系論文集第 543 号 p.239～245

（2001 年 4 月 19 日原稿受理、2001 年 11 月 21 日採用決定）