昭和40年代に開発された郊外大規模分譲集合住宅団地の維持管理に関する実態調査

RESEARCH OF THE SUBURBAN CONDOMINIUM HOUSING ESTATES DEVELOPED BETWEEN 1965-75

曾根陽子 — *1

北崎利恵 — *2

Yoko SONE — *1

Rie KITAZAKI — *2

キーワード:

分譲集合住宅, 維持管理, 管理組合活動, 昭和40年代, 郊外

Keywords:

Condominiums, Maintenance & management, Owners association activity, 1965-75, Suburb

This is the report about the suburban condominium housing estates developed between 1965-75. We investigated the owners association activity such as the maintenance & management and the trend of the tenant occupancy. According to these investigations, most of these condominiums are in good condition in terms of largescale repairs and the reservation of funds for repairs. We classified and categorized them depending on their characters. It is reasonable to conclude that each group has own way of renewal.

1. はじめに・調査概要

昭和40年代、日本住宅公団は、同一タイプで小規模な住戸による分譲集合住宅を都市郊外に大量供給した。その団地は500戸を越える規模のものが多く、4半世紀後の現在、居住者の高齢化と建物の老朽化、スラム化が心配されている¹⁾。松本、山本氏ら²⁾はこれらの数団地を対象とした詳細な実態調査を基に、その実態と問題の所在を厳しく指摘してきた。

昭和40年代の大規模郊外分譲住宅団地³⁾は、今後建物劣化が進行し、建て替え問題が生じて、立地条件と団地規模、居住者の高齢化等から、再生の合意形成が極めて困難であろうと予想される。とすれば居住者の高齢化が進行しつつある現在、維持管理の状況や居住者の動向、管理組合活動など、これら団地の全体像を把握し、早急に社会的対応を考えなければならない。

上記団地は首都圏で39団地(45管理組合-36,123戸)があるが、長い時間経過の間に、駅の新設や周辺開発等によって立地条件に差が生じている。また建設年度や住戸規模などの初期条件の微妙な違いもその後の居住者動向に影響を与え、管理組合活動の違いもあり、団地によって再生の方向は一律でないと思われる。本報告は、上記45管理組合のうち建て替え進行中の団地と駅至近にあり等価交換可能な団地を除く38管理組合の理事長に対する郵送アンケート調査

(42項目)を行い、その結果(回答30組合)をまとめたものである。

調査時期は平成10年1月下旬。回収は3月上旬まで。同時に交通の便、周辺環境、維持管理状況、中古価格等の実地観察調査を行い、5団地についてはヒヤリング調査も実施した。

2. 調査結果

2-1. 管理組合の活動状況

2-1-1. 理事会活動など

管理組合規約の規約改正は、8割(24/30)が実施している。内容は表1のとおりで、「区分所有法の改正」に伴うものが多い。

理事会は全ての組合で月1回以上行われており、毎月の定例理事会の他、総会前の2~3回を加えた、12~15回という回答が8割(24/30)を占めている。年36回、24回、という回答は、特定の事項(駐車場増設問題など)の別組織委員会会合を加えた数であろう。特定課題の検討組織をもつ組合は約7割(22/30)で、内容は表2のとおりである。

委任状を含む総会の出席者は(回答数22)、平均すれば8割だが、出席率が9割を越えるのが5組合ある。直接出席率(回答数28)の平均は1.2割で、最高が3割である。図1は団地規模と直接出席率の関係を示しているが、団地規模が大きくなると直接出席率が低くなる、ゆるい逆比例関係になっている。

2-1-2. 増改築等改善工事の実施状況

住棟の増改築は4組合で行われており、全て南面バルコニーの先

表1 管理組合規約改正内容

	回答数
・区分所有法の改正に対応	8
・全文改正	2
・「居住協」等のモデルに準拠	2
・法人格取得のため	1
・増築のため	1
・その他(組合運営関係)	4

表2 特定課題の検討組織

	回答数
・大規模修繕、補修工事	13
・規約検討	9
・駐車場対策	6
・環境問題	4
・将来構想、企画検討	2
・建替え問題	2
・その他	4

*1 日本大学生産工学部建築工学科 教授・工博
(〒275-8575 習志野市泉町1-2-1)

*2 ㈱都市整備プランニング計画本部住宅整備部

*1 Prof., Dept. of Architecture and Architectural Engineering, College of Industrial Technology, Nihon Univ., Dr. Eng.

*2 Urban Planning & Engineering Co.

に6畳2室を増築したタイプのもの(図2)である。

集会所は、増築、全面建て替え、全面改修など、6割(18)の団地が何らかの改良工事を行っている。集会所以外の改善工事は、防水、電気・ガス設備更新等、現状維持的なものがほとんどである⁴⁾。改善を行ったという回答は6割だが、実地調査によれば全ての団地が歩道舗装や自転車置き場などに小改善を行っている。

駐車場は完成当時の設置率が低く、1団地を除く全ての団地が増設工事をしてきた。ただ増設台数には大きな差があり、現在でも11組合が「改善すべき点」として駐車場をあげている。駐車場増設を巡って「増設と緑の保存」(6)「増設賛成だが自分の所はため」(2)の居住者の意見対立がある団地が多い。「大型化でスペース拡張」(3)「料金改訂」「立体化」「違法駐車パトロール」などを検討しているという回答もあった。

2-2.大規模修繕の実施状況

2-2-1.共益費、修繕積立金について

修繕積立金、共益費+修繕積立金の金額別組合数は図3のとおり。共益費より積立金の方が高い団地がほとんどで、同額または共益費が低いのは3組合しかない。積立金は共益費の2.1倍(平均)である。積立金の戸当平均は年額108,200円、最高は216,000円、次いで180,000円である⁵⁾。最低が48,000円、次いで54,000円である。民間を含む分譲集合住宅全体の戸当積立金は、年額48,000円までが7割であるから⁶⁾、調査対象団地が極めて高い積立金であると分かる。合計額の最少は78,000円、最高が288,000円で、3.7倍の差がある。合計金額が20万円を超える4組合は全て近3年以内に値上げしている。

修繕積立金の戸当たり残高は表3のとおり。半数の組合が10~50万円で積立金の平均額108,200円の1年~5年分の範囲にある。100万円以上の積立金がある3組合は全て来年度に大規模修繕の予定である。積立金の赤字は1組合だけで、外壁を87年に92、93年に給排水

図1 総会出席率と団地規模

図2 増築住戸平面図

図3 戸当たりの修繕積立金、共益費+修繕積立金

管工事を借入金と積立金で実施し、戸当4万余の赤字になっている。積立金残高が10万未満の6組合は近3年以内に防水、外壁、給排水管の2つ以上の改修工事を実施しており、順当な大規模修繕の結果として、積立金が減少したと見ることができる。

積立金の増額回数は表4の通りで、平均は4.28回である。半数がこの3年以内に増額している。10年以上増額していないのは2組合だけだが、その一方は昨年まで建て替え問題を検討しており、他方は14年前の大幅増額で12万円に値上げしている。後者は積立金増額の次年度に外壁改修を、その8年後に防水改修をしている。どちらも築15年、23年後の調査団地中最も遅い改修であったが、その後は修繕周期を守って外壁改修している。積立金の残高も51~99万円あり、現在では大規模修繕実施上の問題はなくなったと思われる。

2-2-2.長期修繕計画の有無

長期修繕計画は9割が「有り」と回答している。「ない」のは3組合だけだが、1組合は工事毎の直営発注方式で必要な改修工事を行っている。残り2組合(1組合は作成準備中)も外壁、防水の大規模修繕を周期を決めて実施しており、今後の予定も書かれているので、長期修繕計画が全くない状態ではない。

2-2-3.大規模修繕の実施状況

表5の通りである。屋上防水に関しては、ほぼ半数の組合が標準周期⁷⁾通りに1回目の修繕をしている。1回目の防水が極端に遅かった2組合のうち、1組合はその後修繕積立金を大幅増額しており、もう1組合も外壁は順調な周期で改修し、給水管改修も行っている。外壁は7割が12年以下で改修しており、それ以外も全て、15年以内に実施している。その後の周期も外壁の方が防水より短い。実地調査によれば、どの団地も(1団地は補修中)外壁、外構共きれいに維持管理され、隣接する公団賃貸が汚れているのと対照的であった。

給水管ライニング工事は、全ての団地が既に標準的周期を迎えているが、実施しているのは2/3(20組合)である。また実施済みでも時期はやや遅れている。排水管については、実施済みは9組合のみで、実施予定があるのは7組合(ほとんどが1年以内実施)、約半数が今後の実施時期の記入がない。

費用の調達方法は、過去の大規模修繕実施時には修繕積立金で賄ったのは6割強(19/29)で、それ以外の4割は何らか他の資金調達が必要であった。別途特別積立金(2,000円×26回/戸)徴収(1)、積立金増額(2)、金融公庫や銀行からの借入金併用(7)などである。今後の費用調達は全組合が「修繕積立金から」と回答しているが、残高が少なくなっている組合もあり、劣化の進行程度によっては、更に値上げや借入が必要になるところも出てくるとと思われる。

2-3.今後の再生計画

2-3-1.今後の改善すべき検討内容

今後改善すべき検討内容として理事会で話題に上がっている内容は表6のとおり。建物については、防水や外壁、排水工工事など

表3 戸当たり修繕積立金残高

	回答数
・赤字	1
・10万円未満	6
・10~50万円	16
・51~100万円	4
・100万円以上	3

*有効回答:30団地

表4 修繕積立金増額回数

	回答数
・0~2回	3
・3~5回	15
・6~8回	4
・9回以上	2

*有効回答:24団地

大規模改修の内容と、比較的簡易な工事内容のものである。団地内施設に関しては駐車場の話題が最も多いが、全体の設備改善、グレードアップなどの他、これまでにない防災倉庫(1)があがっている。具体的検討に入っている課題は、多くが大規模改修に関するものだが、電気容量アップ、防災池兼公園、共用ロッカー、長期修繕計画の5年毎見直し、駐車場立体化など、改善的なものもある。これらの改善を実施するための費用調達は、改修修繕に関するものはほとんどが「修繕積立金」からと回答し、その他は「駐車場料金」「駐車場敷金増額」「一時金」「借入」「積立金増額」などである。

2-3-2.住宅建物の陳腐化と新たに欲しい施設

建物機能が陳腐化した部分について、各項目別の数を多い順にあげると、電気容量(25/27)洗濯排水(20/27)浴室まわり(12/27)内部遮音(11/27)TVアンテナ(10/27)階段室まわり(7/27)、外部遮音(6/27)である。だが実現あるいは実現が具体化しているのは半数以下(12/27)である。更に、管理組合が実現に直接関与しているのは3組合だけである。電気容量(30A)は陳腐化の回答が多いが、具体化しているのが1組合、既実施が1組合だけである。

新たに欲しい施設は(複数選択回答、回答数24) 駐車場(15)が最も多い。ゲストルーム(11)は伝統的生活習慣が変わって来たので、今後の集合住宅に求められた施設であろう。居住者高齢化に対応して高齢者施設に対する要望も高い(10)。児童・保育施設、飲食施設、コンビニなどに対する希望はほとんどない。

2-3-3.建て替えについて

建て替えについて(回答数29)、「一部の間で」(8)と「出ていない」(12)を合わせて70%の団地が建て替えを切実なものとしていない。特別課題の検討組織で「建て替え」を回答した2組合も「一部の間」だけである。4組合は過去に検討したが現在は活動中止している。「居住者の高齢化で今後の課題」など全体に消極的である。「今後検討の予定」は5組合で、さらに積極的に「長期計画のスケジュールに入っている」のは1組合のみであった。

もし建て替えるとした時の障害(複数選択回答、回答数28)については、上位から居住者高齢化(22/28)等価交換不成立(19/28)資金不足(12/28)賃貸化進行(11/28)などで、高齢化が最上位である。過去に建て替えを検討した4組合は、バブル崩壊で等価交換不成立(3)賃貸化(3)などの経済的要因による中断と答えている。

2-4.入居者動向

2-4-1. 当初からの入居者

回答数22。多い順にあげると6割(1)5割(1)4割(3)などで、

いずれも駅からバスを使用する団地である。低いのは0.6割(1)1割(1)の2団地だけで、多くは3割前後である。

2-4-2. 借家人

回答数28。20%を超えるのが5団地で、18%～が4団地ある。放射状線から徒歩圏にあるなど交通の便の良い団地が多い。10%以下は9団地で、バス利用が多く(8/9)、鉄道も京成線、相模鉄道、東武伊勢崎線、京急逗子線など支線も多い(5)。平均13.3%であるから、全国の昭和40年代マンションの賃貸率20%⁹⁾に比べ少ない。借家人率と空き家率の相関はなく(図4)、売却できないため借家にしていくのではなく、需要があり、売るより有利なので貸しているという場合が多いと思われる。

2-4-3. 過去5年間の区分所有者の移動

回答数22。区分所有者の移動は、どの組合も詳しい数字をあげている。過去5年間の移動傾向は、平成6年(バブル)に上がったが、全体には横這い傾向である。平均移動率には大きな開きがあり、1%前後が3団地、5%を超えるのが3団地である。区分所有者の平均移動率と入居時からの居住者率をみると、ゆるい逆比例関係にある(図5)。空き家率は1組合(移動率高い)を除いて全て5%以下で、空き家化は進行していない。3%以上の移動率のある団地で住戸規模の平均が60㎡を超えるものはない。

2-4-4. その他

親子近居世帯については(回答数26)「知らない」(4)又は「有る」(22)と回答しているが、戸数を正確に把握している組合はない。近年転入者の家族構成(複数選択回答。回答者数26)は、若年夫婦(14/26)、30代核家族(9/26)、高齢夫婦(7/26)、若年単身者(6/26)が多い。

高齢者のみの世帯、高齢単身者世帯(回答者数16)は、3.5割～0.25割まで比率のバラツキが多いが、ほとんどの団地が高齢単身者より高齢者夫婦の方が数倍多いと回答している。ヒヤリングでは、過去に家族構成などの調査を行ったことのある組合(3/5)が多かった。

表6 今後改善すべき検討内容

改善の話題	(項目)	(箇所・内容)	回答組合数
建物の改修・改善	防水	階段室	2
	塗装	外壁塗装	2
	給・排水管	排水管工事	1
	その他の改善	ノンスリップ・手すり(2)、階段入口(2)、BSアンテナ(1)	5
			-
住戸内設備の改修・改善			-
団地内付帯施設の整備	付帯施設の増設	駐車場(11)、駐輪場(1)、集会所(3)	15
	防災施設の整備	防災倉庫	2
	その他の整備	団地内道路改修	1
		全体の設備改善、グレードアップ(花見川、港南台めじろ、新栄町) 美化(花見川)、遊水地の利用(加茂川)	-

* 回答は自由回答。

表5 大規模修繕の実施状況

		標準実施 サイクル	実施済み			未実施	
			実施 組合数	平均築後 経過年数	(前回からの経過)	実施予定 有り	実施未定
屋根防水	第1回	12年	29	15.0年	—	1	0
	第2回		14	22.6年	(11.3年)	9	7
	今後の予定		14	—	—	—	—
外壁	第1回	12年	30	11.9年	—	0	0
	第2回		23	22.6年	(12.9年)	4	3
	今後の予定		14	—	—	—	—
給水管	第1回	20年 (ライニング工*)	20	27.6年	—	6	4
	第2回		4	—	—	—	—
	今後の予定		10	—	—	—	—
排水管	第1回	屋外24年 屋内30年	9	20.9年	—	7	14
	第2回		2	—	—	—	—
	今後の予定		7	—	—	—	—

* 有効回答数:30組合

図4 空き家率と借家人率

図5 移動率と入居時からの居住者率

3. 調査対象団地の特徴

居住者動向に影響が大きかったのは立地条件（交通と周辺環境）、建設年度、住戸規模で、団地規模は今回の範囲ではほとんど影響なかった。そこで調査団地を、立地条件と建設年度、住戸規模をもとにプロットし、修繕状況⁸⁾と管理組合活動の特徴を重ね合せると、図6のように表現することができる。

40年代の公団分譲は、田圃や山林、埋め立て地などに、離れ島のように開発された。最も典型（多数派）的な団地は、①建設年度が遅くなるほど不便な場所へ立地するようになり、②賃貸との併存も多い。③中古価格が安く、現在ほとんどが1000万円以下である。④当初からの居住者は3割前後だが、転居率が低くなって定住傾向が見られる。⑤管理組合活動は活発で、建物・外構の維持管理状況は良い。⑥樹木が大きく（3組合は大きすぎと回答）緑豊かな環境で、外壁も補修されている。駐車場はかなり増設され、集会所も改装、建て替え、増築をしているところが多い。賃貸併設団地では、賃貸からの移動者が多い。団地全体の老齢化は全体的にはそれほど進んでおらず、50才代夫婦が中心で、子世代は20～24才が多い。親世代は定年が近く、現在の住宅を補修しつつ長く住むことを考えているようだ。等価交換による建て替えは立地条件から見て無理である。

図左寄りの交通の便が良い団地も、入居当初より良いのではなく、京葉線、武蔵野線、などの新線の駅が近くなったためである。

借家型は、①周囲に工場やオフィスビルがあって賃貸需要が多い。②賃貸住宅との併存でない。③40年代初期に分譲され、④住戸規模は混在し、⑤中古価格は高い。⑥借家率が高く、年齢、所得階層、家族形態、居住理由が種々な居住者が含まれ、当初からの居住者は1割程度である。移動率が高く、賃貸需要に恵まれているため、移転者の中には一定率の家賃収入を得ようとする人があり、今後も借家率は増加すると思われる。各居住者層の混在で、管理組合活動は困難である。周辺の市街化が更に進行すれば、等価交換前提の再開発が可能になる。

建て替え型は、①交通の便が良く、②借家人比率は高いが、③周囲が団地で賃貸需要はそれほど多くない。④増築した住戸以外は住戸が狭い。当初からの居住者は典型ほど多くないが、現在の中心的家族構成は定住型の50才代である。移動する人は移動してしまったようである。中古価格はそう高くない。建て替えは過去にも検討され、今後も検討予定のところが多いが、バブル崩壊で等価交換が難しくなり止まっている。今後景気が回復し、同等の条件下にある他

団地の建て替えが成功すれば、動き始める可能性がある。

郊外停滞型は、家族構成や定着性の高さは典型と同じだが、①交通の便の悪さと②修繕積立金の低さ（組合活動の不活発さ）が違っている。③住戸は狭く。④当初からの入居者が多い。所有権の移動が少なく（1.2%平均）、中古市場における売買成立件数も少ない。

壮年型は、①交通の便は中程度、②管理組合活動が活発で、③修繕積立金も充分である。④分譲年度が遅く45～50才代が多いが、④当時としては床面積が狭かったため、当初入居者の年齢が高くなく定着型である。借家人も多い。団地内の植栽、外構等の整備が進んで、各住戸も花を飾るなど、団地全体が明るい雰囲気である。老朽化が急進する事はない。

老齢型は典型の中で最も初期の団地である。①老齢化が進行し定年後の人が多い。②当初からの入居者が多く今後も住み続けられる限り住むつもり人が多い。③交通の便は中程度だが等価交換できる程ではない。④維持管理の方法が確立していない時期だったので管理組合活動の差が大きい。⑤中古価格が安く転居してくる人に定年後の夫婦もいる。

4. まとめ

昭和40年代の郊外大規模分譲集合住宅団地は、全体として、1)全国のマンション⁹⁾に比して、大規模修繕の回数と間隔、修繕積立金額など維持管理状態はかなりしっかりしている。2)小規模な改善を積み重ね、緑豊かな環境を保持しているが、建て替えや大改善など積極的な動きは少ない。3)ていねいに維持管理しながら長く住み続けようとしている団地が多い。4)老齢化は進行しつつあるが、まだ深刻な事態には至っていない。5)立地条件や住戸規模等の違いから団地によって居住者動向や管理組合の活動など違いが明白になってきている。6)早晚建て替え問題が生じるはずだが、再生への取り組みはほとんど見られない。

謝辞 ご多忙の中、面倒な調査にご協力いただいた各管理組合の理事長並びに事務局の皆様にご心より感謝申し上げます。

参考文献・注

- 1) 松本恭治：郊外の大規模分譲集合住宅団地におけるフィルタリング構造の分析，日本マンション学会第6回大会研究報告集 平成9年 PP.360～369
- 2) 山本育三，松本恭治ほか：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～その5），日本建築学会学術講演梗概集・計画系，1982 小泉克彦，岩本利明：質の高い居住環境の維持管理に関する調査，住宅都市整備公団調査研究期報，Vol.98, PP.49-61, 1992.12
- 3) 本報告では大規模を500戸以上と定義し、郊外とは東京を中心とする20km圏外とする。八潮伊草団地は20km圏内だが交通の便から対象に含めた。
- 4) ある団地では、大幅な駐車場を増設後、駐車代金を共同浴場やクラブハウスなどの施設建設に当てていたが、希な例である。
- 5) 各団地の住戸規模と共益費及び修繕積立金との間に比例関係は見られない。
- 6) 平成5年度マンション総合調査結果報告書，平成6年3月，（財）マンション管理センター
- 7) 計画修繕工事の進め方（改訂版），平7年11月，（財）マンション管理センター
- 8) 修繕状況は以下の項目を点数で評価し合計して判断した。修繕履歴（工事内容で重み付け）と費用調達方法、修繕積立金の現状と戸当残額、増額回数。

[1998年6月25日原稿受理 1998年11月4日採用決定]

図6 調査対象団地の特徴