

第 1 章 研究の概要

第1章 研究の概要

マンションが主要な居住形態となるに従い、建物の適正な管理や防犯・防災、地域とのコミュニティの希薄化など、マンションをめぐる様々な課題が顕在化しつつある。このようなマンションを取り巻く多様な問題への対応策の一つとして、マンションでの居住者間のコミュニティや地域との良好な関係を日ごろから構築しておくことが有効と考えられている。

本研究では、マンションの日常的な維持管理や建替え・大規模修繕工事の状況、防犯・防災活動の状況等と居住者同士およびマンション居住者と地域とのコミュニティとの関係を明らかにするとともに、今後のマンションの適正な維持管理に向けたコミュニティを形成するための仕組みを提示することを目的としている。

本章では、本研究の背景と目的、本研究の内容と方法について述べる。

1.1 研究の目的等

1.1.1 研究の目的

我が国におけるマンションストックは平成 21 年末現在で総戸数約 562 万戸、居住人口約 1,400 万人と推計され、国民の 1 割が居住する主要な居住形態となっている。そのなかで、建築後 30 年を超えるマンションが平成 23 年には 100 万戸になるとの見込みであり、居住者の高齢化が進む中なかで、老朽化に伴うマンションの建替えや大規模修繕への対応の重要性が高まっている。また、侵入犯罪の増加や災害時における高齢者等要援護者への対応など、防犯・防災の面からも課題がある。

一方、近年では都心部を中心に、多様な共用施設等を有した大規模な超高層マンションも増えており、建物の適正な維持管理とともに、多様な世帯の暮らす一つの共同体として、良好な居住環境を維持していくことも課題となっている。

さらに、一定のボリュームを有するマンションが地域へ立地することによる地域との関わり、特に地域コミュニティへの影響も考慮すべき点である。一方で、地域コミュニティの希薄化や地域の共助による防犯・防災など、マンションと地域に共通する課題も多い。

このようなマンションを取り巻く多様な問題への対応策の一つとして、マンションでの居住者間のコミュニティや地域との良好な関係を日ごろから構築しておくことが有効と考えられている。

本研究では、管理組合等に対するアンケート調査やインタビュー調査を通じてマンションの日常的な維持管理や建替え・大規模修繕工事の状況、防犯・防災活動の状況等と居住者同士およびマンション居住者と地域とのコミュニティとの関係を明らかにするとともに、今後のマンションの適正な維持管理に向けたコミュニティを形成するための仕組みを提示することを目的としている。

1.1.2 本研究におけるコミュニティのとらえ方

コミュニティとは、目に見えず、尺度をもって計ることの難しい概念であり、主観的に捉えざるを得ない面がある。一般的な定義としてのコミュニティ (community) とは、日本語では、「同じ地域に居住して、利害を共にする地域社会＝共同体」として、訳される。つまり、一般的には、コミュニティという言葉の中には、地域・空間といった概念を有するものと考えられる。また、近年では、住民同士の関わりを示す場合には、「地域コミュニティ」という言葉で、使用されることが多くなっている。

マンションという限られた居住空間と建物としての制約、並びに区分所有者と占有者を中心とした人々の関わりを考えたとき、マンションのコミュニティとして、以下のような視点が挙げられる。

- ①そもそもコミュニティをどのように解釈し、どう分類すればよいか。
- ②マンションの居住者の属性、屋内外の共用空間等の建物・空間の構成、地域的な要素とコミュニティには、どのような関係が見られるか。
- ③コミュニティの状況と建物の管理状況には関係性が見られるか。
- ④区分所有者に限らず、特に居住者間の相互の関わりの意味合いが強い。その中で財産管理団体としての役割が強い管理組合がどのような役割を担うことができるか。
- ⑤分譲会社、管理会社、地域の自治会、自治体その他の多様な主体がマンションのコミュニティ形成にどう関わっているか。

また、後述する本研究の研究会での有識者からは、マンションのコミュニティの考え方として、以下のような意見が出されている。

「マンション標準管理規約に『地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成』と記載が追加されたが、マンションにおけるコミュニティとは何か为国として整理されていないのではないか。」（飯田委員）

「集合住宅のコミュニティに関しては、3つに整理している。①顔を知るコミュニティ：防犯防災に関わるネイバーフッドウォッチング等、②相互扶助コミュニティ：高齢者等の支援・見守り、③共同管理コミュニティ：共同住宅という点からの必然として、共同管理し、お互いに顔を知る。」（齊藤委員）

「マンションコミュニティとは、『多様な媒体（共用施設、植物、動物、行事、サービス等）を通して顔見知りとなり、相互扶助、共同管理、愛着管理、危機管理を状況に応じて主体的に取り組むプロセス』と整理できるのではないか。」（延藤委員）

「マンションと地域のコミュニティとの関係は、①お年寄り、子どもには見守りの目と育みを、②助け合いも掃除も日ごろの心掛け、③外部からも集会所が使えるような工夫を、④いざというときに備えて防犯防災の取り組みを、⑤「最初から」と「流れの中」で楽しい交流を、⑥マンションコミュニティの心は内にも外にも、などとなるのではないか。冒頭の文字をとって、「地域コミュニティは『おたがいさま』のマインド」と考えられる。」（延藤委員）

こうした視点をふまえ、本研究では、調査・分析を進めるにあたり、マンションのコミュニティを以下のように分類、定義することとした。なお、第2章で詳述するアンケート調査においては、コミュニティ・コミュニケーションについて、個別に定義している。

- マンションのコミュニティを考える場合、空間的にはマンションの居住者間同士のもの、居住者と地域住民とのマンションとの内外との関係がある。
- コミュニティとして、日常のコミュニケーション・付き合いと、イベント・行事やサークル等で見られる活動的なものの2種類から把握することができる。
- さらに、活動については、建物管理・防犯・防災・福祉・清掃等の「危機管理回避型」と、親睦会・祭り・イベント等の「楽しみ分かち合い型」の2種類に分けられる。

1.1.3 本研究で対象とするマンション

本研究では、分譲マンション¹における区分所有者、賃貸用住戸に居住する賃借人など居住者間のコミュニティおよびそれに関連する周辺地域、他マンションなどとのコミュニティを対象とする。

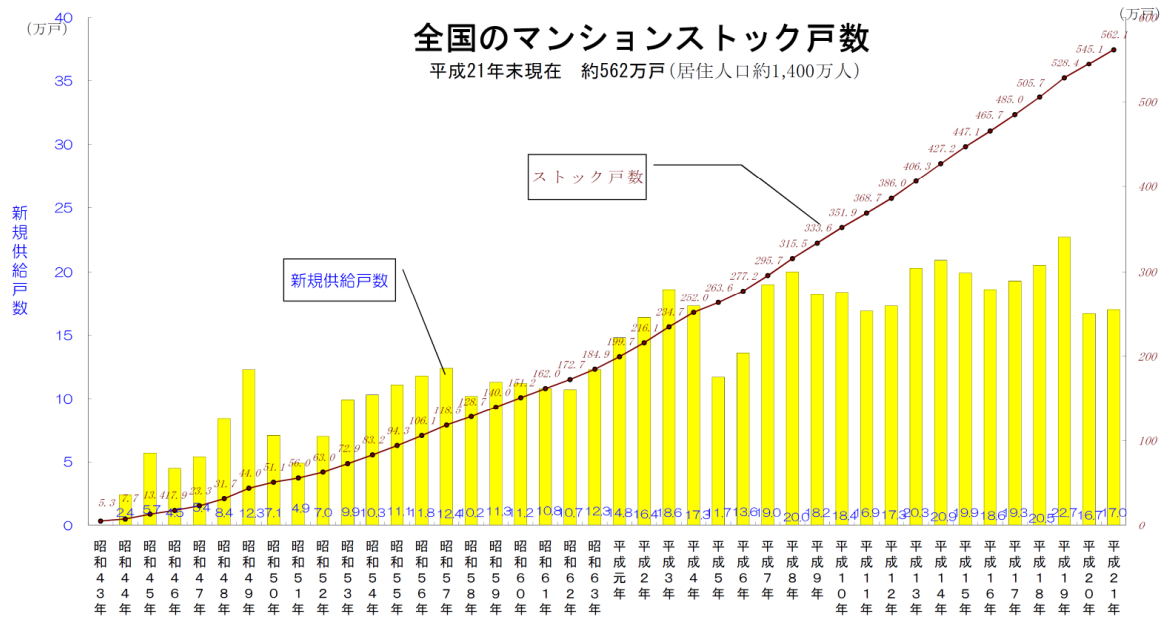
専ら賃貸用のマンションや分譲マンションであって、いわゆるリゾート型マンションやワンルームなど投資型マンション、賃貸化率が顕著に高いマンション等においても、コミュニティ形成や適正な管理における課題は大きく、検討すべきテーマではあるが、本研究においては直接の対象としないものとする。

¹ 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設等。

1.1.4 マンションの現状

(1) ストックからみたマンションの現状

平成 19 年をピークに、マンションの新規供給戸数は近年減少傾向にあるが、ストック戸数は一貫して増加しており、平成 21 年末現在では、総戸数約 562 万戸、居住人口約 1,400 万人と推計され、国民の 1 割が居住する主要な居住形態となっている。こうしたなか、築 30 年を超えるマンションが平成 23 年には 100 万戸になるとの見込みであり、居住者の高齢化が進む中で、老朽化に伴うマンションの建替えや大規模修繕への対応など適正な管理の重要性が高まっている。



(2) 平成 20 年度マンション総合調査結果からみたマンションの居住と管理の状況

マンションの居住と管理の状況について、平成 20 年度マンション総合調査結果から見ていく。

(概要)

○マンション居住の状況

- ・世帯主の高齢化が進展（60 歳以上が全体の約 40%）
- ・区分所有者の約半数がマンションを「終の棲家」として認識（永住するつもりであるとする世帯が 49.9%）
- ・マンション選択時において、入居後の共用部分の維持管理に対する意識は低い状況（あまり考慮しなかったとする世帯が全体の 39.1%）

○マンション管理の状況

- ・約 9 割のマンションで長期修繕計画を作成、代替案を含め建替えについても視野
- ・管理組合理事長が管理を担う（理事長を管理者とするマンションが約 9 割）
- ・建物の不具合とともに、居住者間のマナーがマンションにおけるトラブルの要因となる
- ・トラブルの処理方法としては管理組合内での話し合いが中心
- ・全体の約 3/4 のマンションで管理業者に管理業務を全部委託
- ・区分所有者の高齢化や無関心化、またそれに伴う管理組合運営の担い手不足などが管理組合において今後問題に

①マンション居住の状況

1)世帯主の年齢

平成 20 年度での世帯主の年齢は 60 歳代が全体の 26.4%を占め最も多く、70 歳代を含めると、60 歳以上が全体の約 40%を占める。平成 11 年度からの変化を見ても 30 歳代、40 歳代の割合が減少する一方で 60 歳以上の増加が顕著であり、高齢化が進展していることがうかがえる。

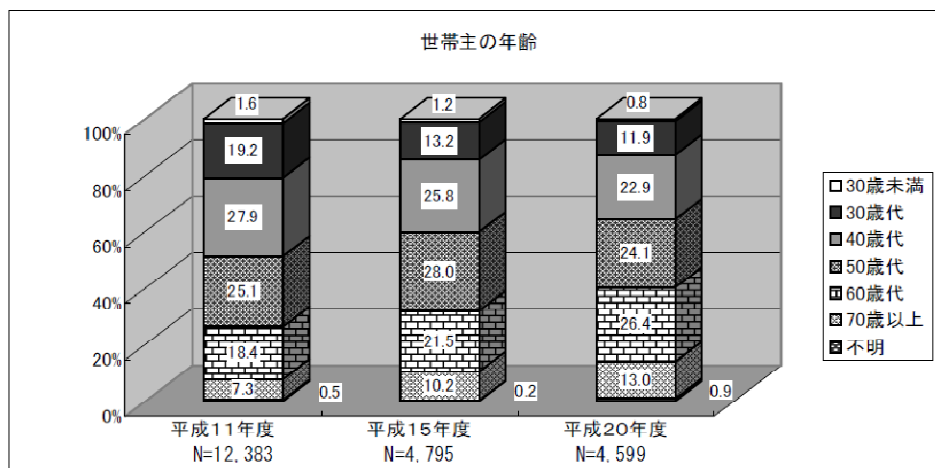


図 1-2 世帯主の年齢

2)永住意識

昭和 55 年度にはそれぞれ 57.0%、21.7%であった「いずれは住み替える予定である」、「永住するつもりである」であった居住意識が、平成 11 年度には逆転、永住意識が多数派となり、平成 20 年度では 49.9%を占めるなど、約半数の区分所有者がマンションを仮住まいではなく終の棲家としてとらえており、居住者のマンション居住に対する意識が大きく変化してきている。

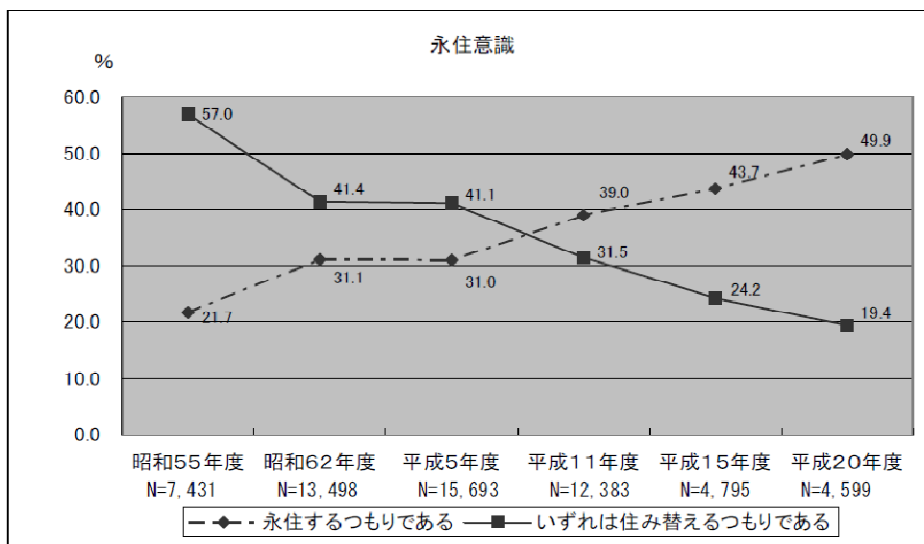
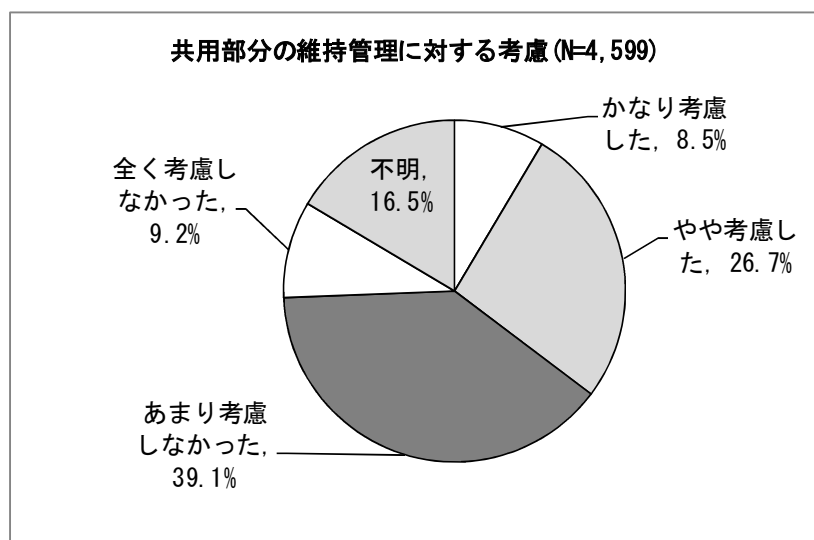


図 1-3 永住意識

3)マンション選択時の入居後の共用部分の維持管理に対する考慮

あまり考慮しなかったとする回答が 39.1%を占め最も多く、全く考慮しなかったとする回答も 9.2%あった。これらの合計は 48.3%となり、全体の約半数を占めるとともに、かなり考慮した (8.5%) およびやや考慮した (26.7%) の合計 (34.2%) を上回っており、共用部分の維持管理に対する意識は低い。



②マンション管理の状況

1)長期修繕計画の作成

長期修繕計画を策定している管理組合の割合は一貫して増加傾向にあり、平成 20 年度では、全体の 89%のマンションで長期修繕計画を作成するなど適正な管理への取り組みがみられる一方、作成していないとする管理組合も依然 8.6%ある。

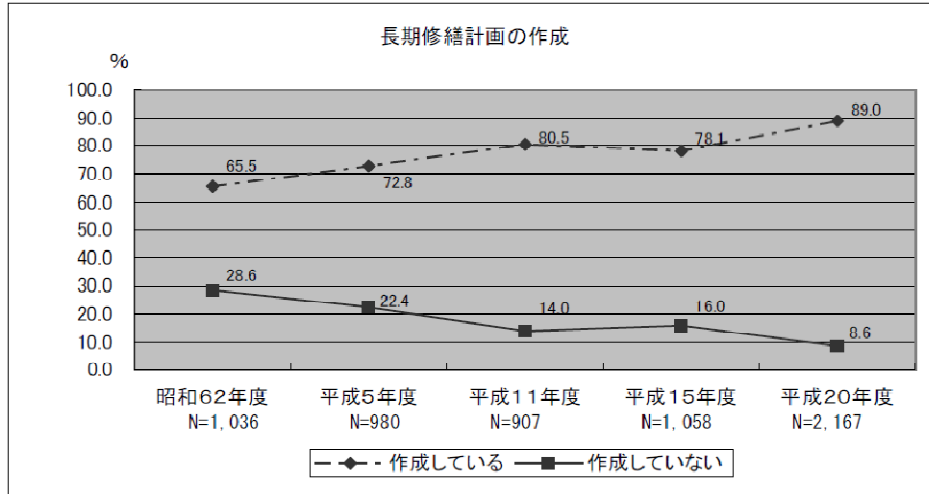


図 1-4 長期修繕計画の作成

2)建替えの検討状況

建替えについて具体的に検討しているとするマンションは全体の 0.3%~0.9%で推移している一方、全く検討していないマンションは減少傾向にある。

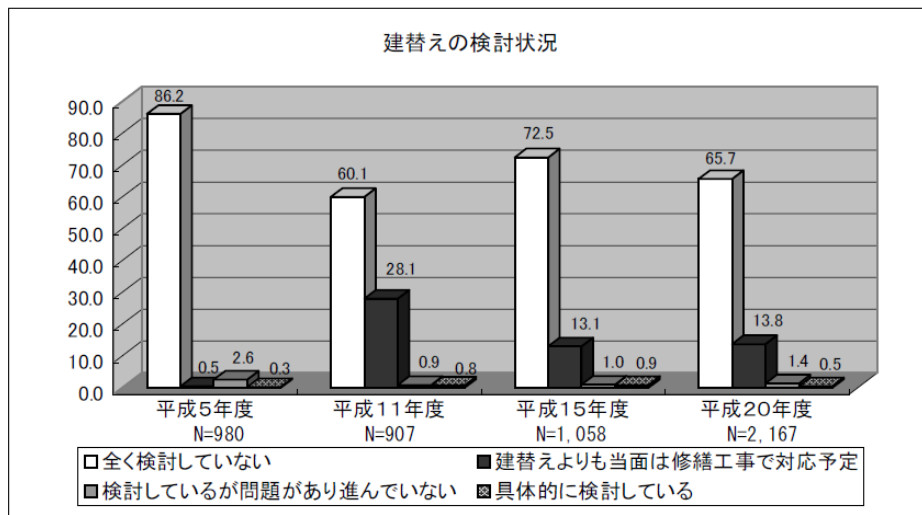
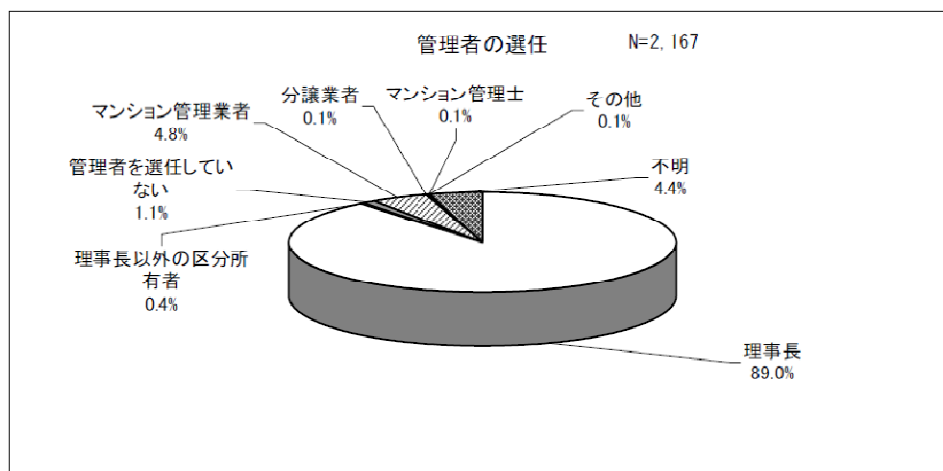


図 1-5 建替えの検討状況

3)管理者の選任

平成20年度では、89%のマンションで理事長が管理者となっており最も多く、次いでマンション管理業者、管理者を選任していない、理事長以外の区分所有者の順となっている。



4)トラブルの発生状況およびトラブルの具体的内容

平成5年度から平成20年度まで、居住者間のマナー、建物の不具合、費用負担、がトラブルの上位であり、特に居住者間のマナーは平成20年度で全体の63.4%を占め、最も多いトラブルとなっている。

居住者間のマナーについて、具体的にその内容をみると、違法駐車・違法駐輪、ペット飼育、生活音が多い。

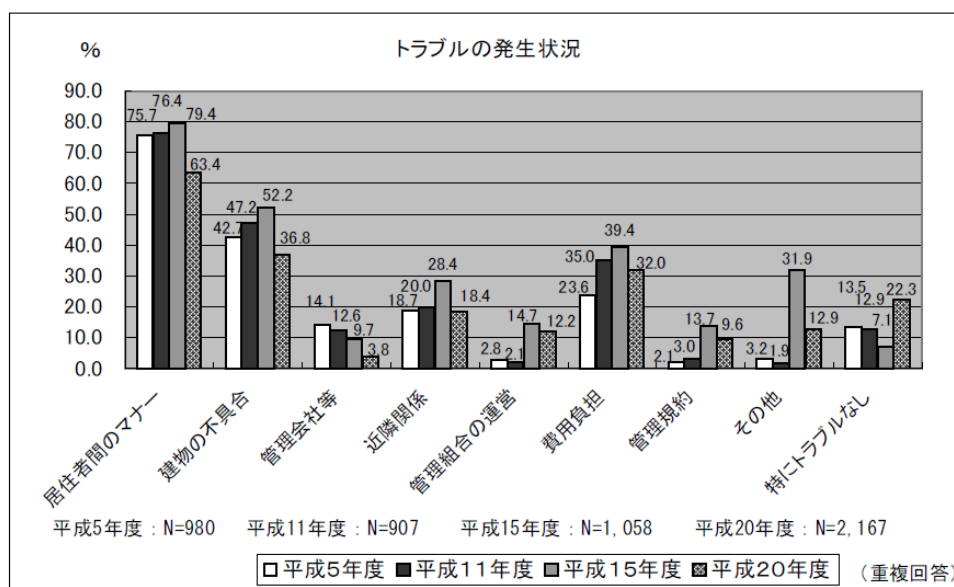
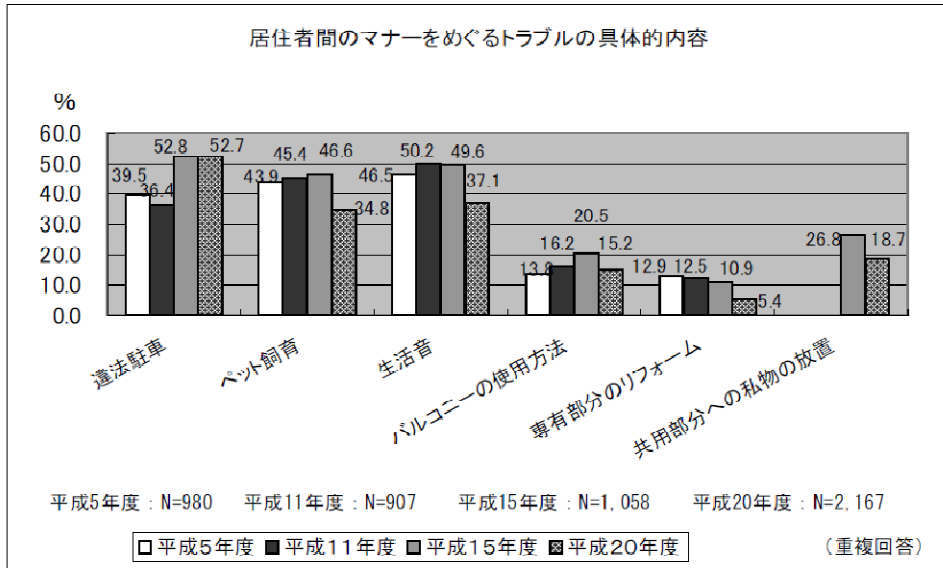


図 1-6 トラブルの発生状況



※平成 15 年度および平成 20 年度の「違法駐車」には「違法駐輪」も含む。

図 1-7 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容

5)トラブルの処理方法

おもなトラブルの処理方法としては、管理会社に相談する、管理組合内で話し合う、当事者間で話し合うとするマンションが多いが、平成 20 年度では、管理組合内や当事者間で話し合っ処理するとする回答が減少している。

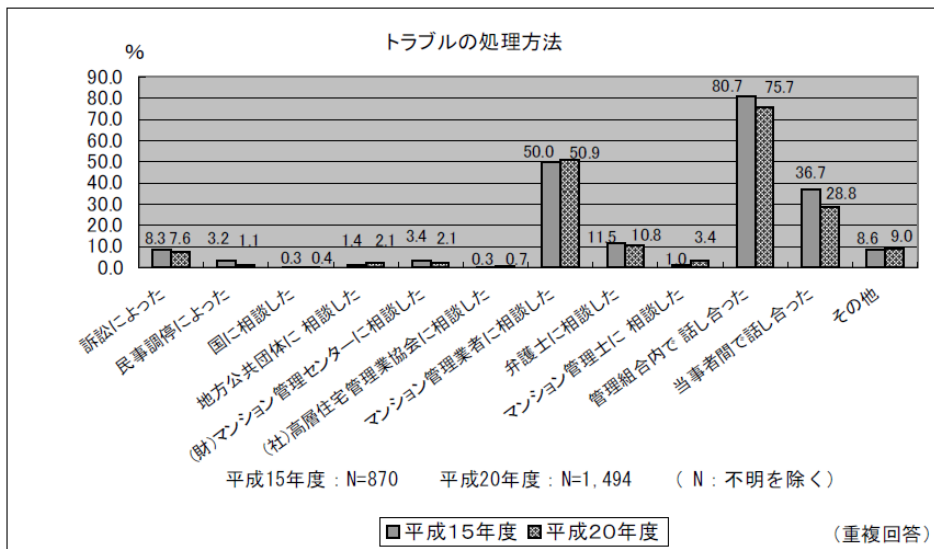
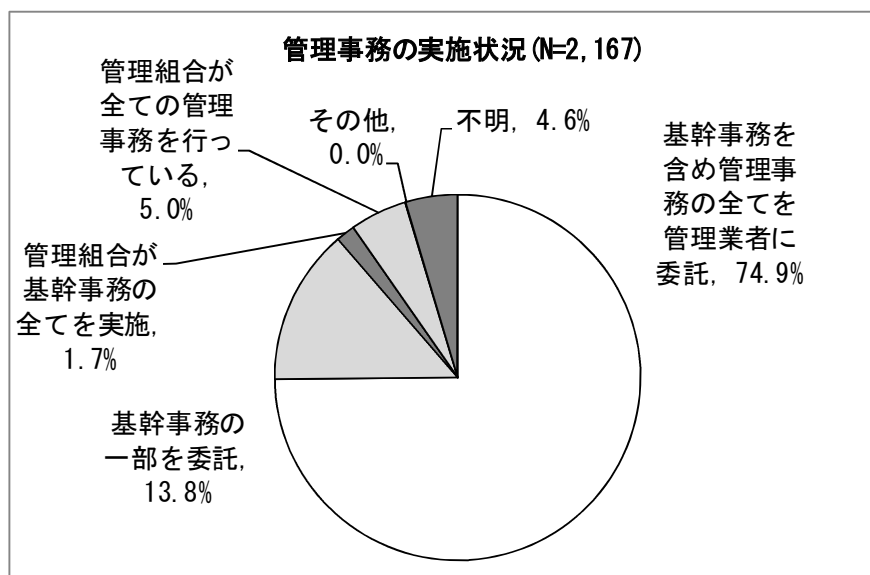


図 1-8 トラブルの処理方法

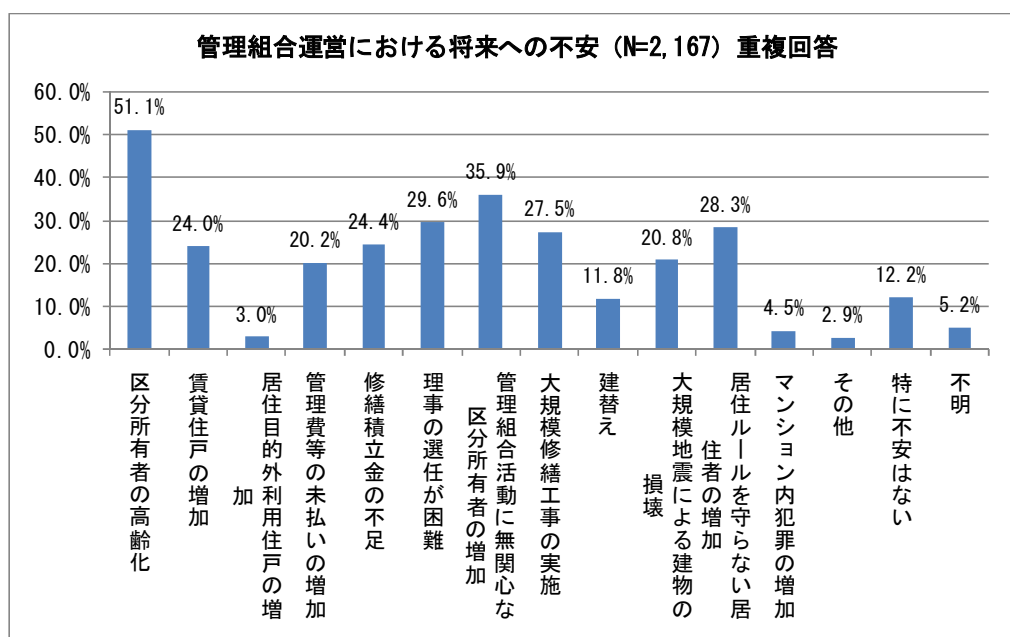
6)管理事務の実施状況

管理事務の全てを管理業者に委託しているマンションが74.9%を占め最も多く、全部委託が一般的な管理事務の実施形態となっている。一方、管理組合が基幹事務の全てを実施しているマンションおよび管理組合が全ての管理事務を行っているマンションもそれぞれ1.7%、5.0%ある。



7)管理組合運営における将来への不安

区分所有者の高齢化を挙げるマンションが最も多く、全体の51.1%を占める。次いで管理組合活動に無関心な区分所有者の増加、理事の選任が困難、居住ルールを守らない居住者の増加の順となっており、区分所有者の高齢化や無関心化、またそれに伴う管理組合運営の担い手不足などが問題となっている。



1.1.5 マンションに関する制度と政策の展開

マンションに関する制度と政策の展開について、主な流れを次表に整理するとともに、その概要を次頁以降に示す。

表 1-1 マンションに関する法制度等の主な流れ

	法制度	指針等	マニュアル類、その他
昭和 37 年	建物の区分所有等に関する法律(以下、区分所有法)		
昭和 57 年		中高層共同住宅標準管理規約	
昭和 58 年	区分所有法改正(規約や集会、管理者等の規定拡充)	中高層共同住宅標準管理規約改定	
平成 7 年	被災区分所有者の再建等に関する特別措置法		
平成 9 年		中高層共同住宅標準管理規約改定	
平成 12 年	マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、適正化法)		マンション管理士制度 マンション管理業者登録制度
平成 13 年		マンション管理の適正化に関する指針	
平成 14 年	区分所有法改正(管理の適正化、復旧・建替え) マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下、円滑化法)		
平成 15 年			マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル等
平成 16 年		マンション標準管理規約(中高層共同住宅標準管理規約の改正)	改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
平成 17 年		マンション管理標準指針	
平成 18 年	住生活基本法	住生活基本計画	マンションみらいネット
平成 19 年			マンション耐震化マニュアル
平成 20 年		長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント	
平成 21 年		「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」社会資本整備審議会(住宅宅地分科会)答申	

(1) マンションに関する制度と政策の展開

①マンション管理の萌芽期

昭和 30 年代に普及し始めたマンションに対し、昭和 37 年に民法の特別法として「建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法）」が制定され、マンションにおける区分所有権や管理者等について初めて位置づけられた。さらに、昭和 58 年には管理の明確化等を目的とした改正が行われ、現在のマンション管理の基本となる体系が整備される。あわせて、管理組合の標準的な管理規約として「中高層共同住宅標準管理規約」が定められ、居住者間におけるマンションの維持、管理や生活の基本的ルールが位置づけられた。

②ストック増加に伴う新たな法制度の整備

その後のマンションストックの増加を受け、適正なマンション管理を推進するため、マンション管理業者の登録制度や「マンション管理士」の資格を定め、マンションにおける良好な居住環境の確保を目的とした「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、適正化法）」が平成 12 年に制定された。

このように、マンション管理の適正化を促進する体制を整える一方、今後の老朽化マンションの急増に対応して、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、円滑化法）」を制定し、良好な住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化する新たな法制度を整備した。また、建替えに当たっては区分所有者の合意形成が大きなポイントとなることから、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」および「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を作成など、建替えありきではなく、修繕も含めた再生に関する適切な判断と、区分所有者の円滑な合意形成を支援する取り組みが行われた。

③マンションを取り巻く情勢の変化への対応

こうした法制度の整備と、マンションを取り巻く情勢の変化を受け、さらに平成 16 年には、改正標準管理規約となる「マンション標準管理規約」が策定された。新しい標準管理規約では、コミュニティ形成が新たに管理組合業務として位置づけられるとともに、環境問題や防犯問題への対応の充実など、マンションを取り巻く情勢の変化を踏まえた改正がなされている。

また、管理組合や区分所有者の管理に対する理解深化とそれを通じたマンション管理の一層の適正化を促進することを目的し、平成 17 年には「マンション管理標準指針」が策定された。多岐にわたるマンション管理についてその内容を体系的に整理し、それぞれについて管理組合が取り組むべき「標準的な対応」を具体的に提示することで、管理水準の向上を目指している。

ストックが増加し災害対策での役割が大きくなりつつある一方で、対策の遅れているマンションの「防災対策」について、初めて具体的なあり方を提示するなど、より積極的な管理について具体的に踏み込んだ内容となっている。

④マンションストック 500 万戸時代を迎えて

平成 18 年に「住宅建設計画法」に替わる「住生活基本法」が制定され、平成 27 年までを計画期間とする「住生活基本計画」が策定される。国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が位置づけられるとともに、横断的視点の一つとして「ストック重視」が位置づけられ、マンションについても、基本的な施策として「マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進」が示された。

平成 19 年末時点にはストック総数が約 528 万戸、約 1,300 人が居住する主要な居住形態となったマンションについて、社会資本整備審議会の住宅宅地分科会にマンション政策部会が設置され、住宅宅地政策において初めてマンションをテーマとした審議が行われた。答申では「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」として、マンションの現状及び課題を整理するとともに、今後のマンション政策における基本的な考え方および具体的施策として、以下を示している。

ここではマンションを「居住者にとっての生活基盤であるとともに、地域にとってまちづくりやコミュニティ活動の拠点となる重要社会基盤」と位置づけるとともに、「良好なコミュニティが形成されていることは、マンションの管理等において重要であり、地域における社会活動の持続や安全・安心な市街地の形成という観点からも重要となっている」と、マンション管理における良好なコミュニティ形成の意義と、地域への貢献についてもその必要性を示している。

また、管理組合による居住者間及び地域とのコミュニティ形成や、複数の管理組合の連携による管理水準やコミュニティの育成の必要性についても言及している。

表 1-2 「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」
社会資本整備審議会（住宅宅地分科会）答申（平成 21 年 3 月）

<p>[マンションの現状及び課題]</p> <p>(1) マンションストックの状況</p> <ul style="list-style-type: none">・総数が約 528 万戸、約 1,300 万人が居住、その中で築 30 年を超えるストックは約 63 万戸（平成 19 年末・推計）・今後こうした建築後相当の年数を経たマンションがさらに増加、居住者ニーズとの乖離、劣化に対応するための大規模修繕や改修など、管理組合として取り組むべき課題は増加傾向 <p>(2) 居住者の状況</p> <ul style="list-style-type: none">・高齢化、賃貸化、無関心化の増加が招く、管理組合の役員の成り手不足、管理組合活動の停滞、管理上生じる問題への対応力不足など、マンションの適正な維持管理への影響を懸念 <p>(3) 管理等の状況</p> <ul style="list-style-type: none">・マンション管理等は専門的な知識を要する事項が多いにもかかわらず、管理組合、区分所有者は必ずしも専門知識を持ち合わせているとは限らず、専門的事項への対応力不足の懸念要因・ほとんどのマンションでトラブルを抱えており、滞納に関するトラブルなどは適正な維持管理上の大きな課題
--

(4)改修・建替えの状況

- ・郊外のマンションや建築規制の厳しいマンション等では建替えの実現が難しい状況

[今後のマンション政策における基本的な考え方]

- (1)住宅ストックとしてのマンションの重要性
- (2)マンションの管理等に行政が政策的に関与することの意義
- (3)マンションの管理等についての専門家による支援の重要性
- (4)老朽マンションの再生の重要性

[今後のマンション政策としての具体的施策]

- (1)管理組合による計画的な管理等の推進
 - ・管理規約の適正な活用、常日頃の適正な維持管理
 - ・居住者間および地域との良好なコミュニティの形成
- (2)管理状況の適正な評価等
 - ・管理組合の運営状況、修繕積立金の積み立て状況、修繕履歴や長期修繕計画の内容等の情報開示および市場における適正な評価
 - ・重要事項の説明等における上記情報の適切な説明
- (3)マンションの管理等の専門家の活用
 - ・マンション管理士、マンション管理業者等の専門家の能力向上とその活用
- (4)第三者管理方式の活用による管理の適正化促進
- (5)マンションの管理等をめぐる紛争処理への対応
- (6)多様なマンション形態に対応した施策
 - ・団地型マンション、超高層型マンションの実態把握および課題に応じた取り組み
- (7)管理組合が機能していないマンションへの対応等
- (8)老朽マンションの再生の促進

1.2 本研究の内容と方法

本研究では、管理組合等に対するアンケート調査および管理組合を含めたマンションを取り巻く各主体におけるコミュニティ形成の取り組みに関するインタビュー調査から得られる知見をふまえ、マンション内外のコミュニティ形成のポイントを整理し、適正な維持管理に向けたコミュニティ形成のあり方について示す。なお、本研究の研究フローを図 1-9 に示す。

マンションの維持管理の状況、居住者同士およびマンション居住者と地域とのコミュニティの状況を把握するため、管理組合向けに郵送アンケートを行った。マンションの形状や規模によって、維持管理やコミュニティの状況が異なることが推察されることから、調査対象マンションを「小規模型」、「中大規模・高層型」、「団地型」、「超高層型」の4つのマンションタイプに類型化し、分析を行った。アンケートの分析にあたっては、①マンション内コミュニティ形成の状況、②地域とのコミュニティの状況、③管理組合および管理組合による維持管理の状況、④マンション建物の概要について、それぞれ、コミュニティおよびコミュニケーションとの関係を整理した。(第2章)。

アンケート調査で得られたコミュニティとコミュニケーション、維持管理の関係を検証するとともに、参考となる先進的な取り組みを収集するため、コミュニティの形成という点で優良な事例、特徴的な取り組みがみられる事例を対象とし、コミュニティ形成の取り組みに関するインタビュー調査を実施し、先進的な事例等から得られた取り組み内容については、主体別、特徴別に整理した(第3章)。

第2章および第3章で得られたコミュニティや維持管理の実態と、参考となる先進的な取り組みから、マンションコミュニティ形成のポイントを抽出し、管理組合やマンション居住者、町会・自治会等の地域、分譲会社、管理会社、自治体など、コミュニティ形成に関わる主体別および①管理組合、②マンション内コミュニティ、③地域課題解決型コミュニティ、④広域・テーマ連携型コミュニティという4つのコミュニティのタイプ別に、参考となる対応・取り組みとしてコメントを付して体系的に整理した。(第4章)。

最後に、各章で得られた知見からコミュニティとマンションの適正な維持管理の関係性を明らかにするとともに、適正な維持管理に向けたコミュニティ形成のあり方について取りまとめた(第5章)。

なお、本研究の実施にあたっては、マンション管理やコミュニティに関する有識者からなる「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究会」を設置し、専門的見地からのアドバイスをいただきながら進めた。研究会メンバーと開催経緯は以下に示す通りである。

委員(順不同)

飯田 太郎	株式会社 TALO 都市企画 代表取締役
延藤 安弘	愛知産業大学大学院 造形学研究科建築学専攻 教授
齊藤 広子	明海大学 不動産学部 教授

事務局

高橋 正史	国土交通省 国土交通政策研究所 主任研究官
山本 健司	国土交通省 国土交通政策研究所 前研究官（平成 21 年 6 月まで）
成田 佳奈子	国土交通省 国土交通政策研究所 前研究官（平成 22 年 3 月まで）
福田 裕恵	国土交通省 国土交通政策研究所 研究官（平成 21 年 7 月より）
藤井 康幸	みずほ情報総研株式会社 社会経済コンサルティング部 シニアコンサルタント
金澤 雅樹	みずほ情報総研株式会社 社会経済コンサルティング部 コンサルタント（平成 21 年 3 月まで）
熊谷かな子	みずほ情報総研株式会社 社会経済コンサルティング部 コンサルタント
村井 昂志	みずほ情報総研株式会社 社会経済コンサルティング部 コンサルタント（平成 21 年 4 月より）

研究会開催日

回	開催日
準備会	平成 20 年 11 月 11 日（火）
第 1 回研究会	平成 21 年 1 月 19 日（月）
第 2 回研究会	平成 21 年 3 月 2 日（月）
第 3 回研究会	平成 21 年 7 月 22 日（水）
第 4 回研究会	平成 21 年 9 月 29 日（火）
第 5 回研究会	平成 21 年 11 月 24 日（火）
第 6 回研究会	平成 22 年 2 月 2 日（火）

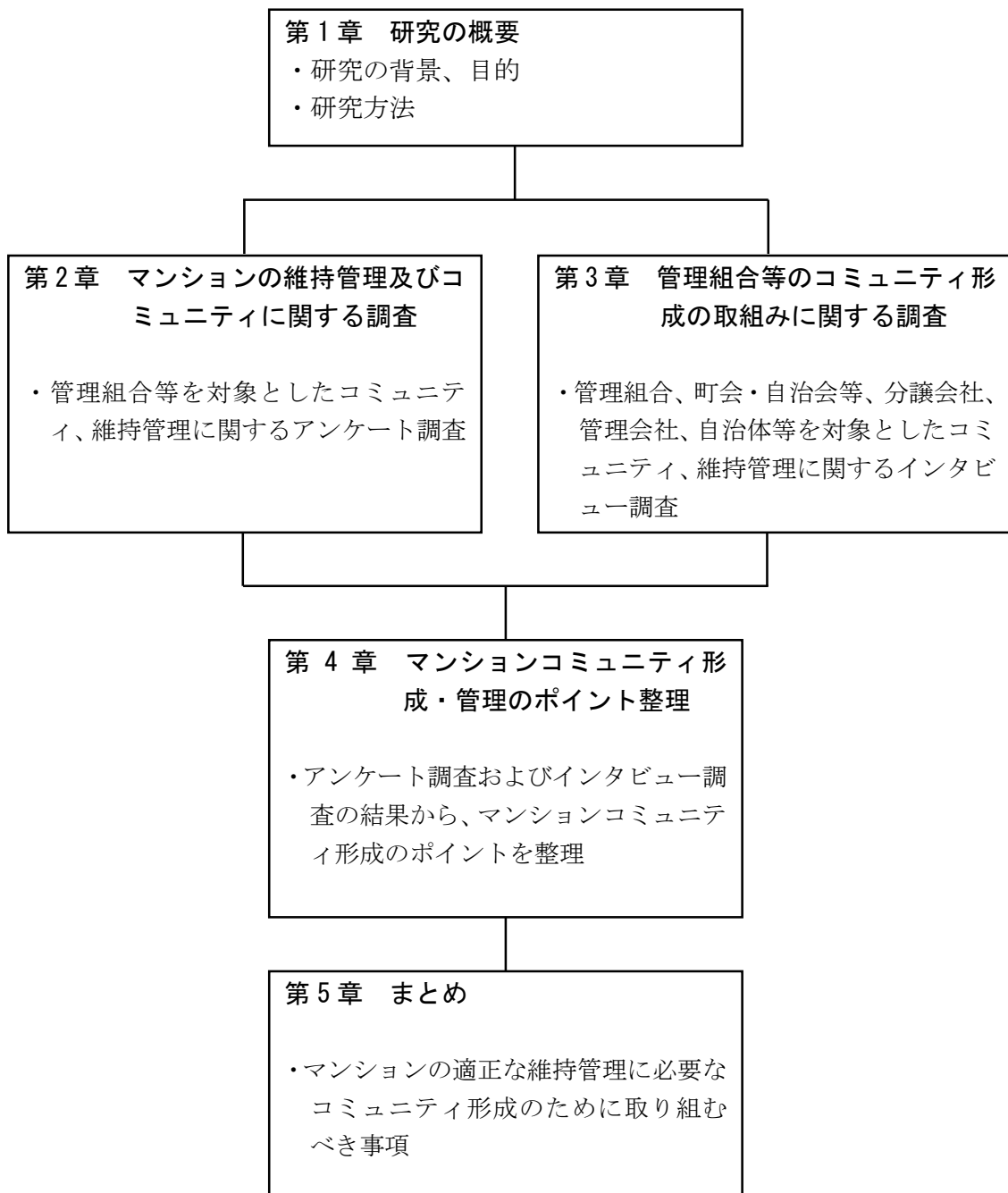


図 1-9 研究フロー