

日本経済大学

大学院紀要

創刊号

論文

- わが国における医薬経済学の現状と展望に関する考察……………赤瀬朋秀、岡本敬久、濃沼政美 (1)
- 組織と個人の成長を促進するための人事評価を通じたパフォーマンス・マネジメント…古川久敬 (17)
- オープンイノベーションのタイミングに関する一考察
- 普及学を用いた携帯インターネットの事例研究—……………石松宏和 (37)
- 経営安全性分析の理論に基づく事例研究……………石内孔治 (51)
- 人口ボーナス再論—demography より human capital— ……叶 芳和 (71)
- 多国籍企業における資源蓄積のジレンマ……………中川 充 (81)
- 高層集合化する住居のリスクマネジメント……………仲間妙子 (97)
- 得意技・人格特性と創造性テスト結果の関係……………櫻井敬三 (111)
- 国立病院の労働分配率と収益性に関する分析……………関口 潔 (127)
- コンペティティブインテリジェンスの戦略的活用の論拠……………菅澤喜男 (139)
- スマートインフラにおける新しいビジネスモデルの研究……………鈴木 浩・城村麻理子 (161)
- 製造業におけるグローバル戦略に関する考察
- タイヤ製造企業の対外直接投資と国際的な提携戦略について—……………丑山幸夫 (177)
- 留学生教育施設の競争戦略に関する考察……………八杉 哲 (197)
- ベンチャービジネスの経営戦略に関する研究
- 試薬ベンチャーはこの不況下でなぜ活況か?—……………天野雅貴 (205)
- ミャンマーの観光産業の現状と発展可能性……………ミヤッカラヤ (215)
- 中小企業組合のIT化に関する研究……………相馬一天 (235)
- 金融分野における消費者保護に関する一考察
- 英日中の金融 ADR 制度上の紛争解決機関の比較を中心に— ……金 靖 (255)

2013(平成25)年 3 月

日本経済大学大学院

高層集合化する住居のリスクマネジメント

仲間妙子

I はじめに

近年、多くの居住で高層かつ集合化した「マンション形態」が多くなった。「マンション」という言葉が集合住宅を指すものとして定着したのは、鉄筋コンクリート造の集合住宅が広く普及した昭和30年代以降からである。鉄筋コンクリート造の集合住宅の歴史は古く、同潤会アパートなど戦前の賃貸集合住宅にまで遡る。同潤会アパートを継承した住宅営団が戦後閉鎖され、その多くは分譲されて民間集合住宅の先駆けとなった。

戦後の住宅不足への対処や都市不燃化の推進政策のために、公的賃貸集合住宅が多く建設され、昭和20年代後半から東京都心部に近い地区で、民間会社や地方公共団体による集合住宅の分譲が盛んになった。そして、昭和30年代から「日本住宅公団」や民間デベロッパーによる中高層分譲住宅が大量に販売され、分譲マンション居住は、都市のライフスタイルを代表する代表的な形態として普及し続けてきた。

そして高度経済成長期以降、マンション住宅という言葉が多く使用されてきたが、本来、英語の“mansion”は、大邸宅や館の意味合いが強い。アメリカでは集合住宅のことを指して“apartment”と呼び、やや高級な分譲集合住宅を“condominium”と称する。

一方イギリスでは“flat”と呼称することが多い。日本においては、「マンション」は、ポストモダンを反映した住居として、面積の小さな島国・日本に広く普及していった。マンション居住は、平成23年末現在の戸数が約579万戸、居住人口約1,400万人¹とわが国の総人口の約1割が居住する重要な居住形態として定着するに至っており、今後もますますその増加の傾向が見込まれている。また、区分所有者が建物に居住することを目的として取得する居住専用マンションのほか、二次居住用として取得するリゾートマンション、資産運用を目的として取得される投資型マンション、商業その他の用途と複合した雑居マンションなど、分譲マンションには様々な目的と運用形態が存在する。

しかしながら、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、集合住宅という建物形態と区分所有という財産所有の形態のために、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、多くの複合的リ

1 国土交通省平成23年公開データ「全国のマンションストック戸数」より。

スクを内包している。

特にマンション管理の問題は、様々な法律が関係すること、住んでいる居住者が個々の様々な事情を持つことから切実な問題となっているが、これらを認識している人は多くはない。特定多数の人が住む「マンション」という箱モノは、きわめて物理的管理と法律的管理、経済的な管理、長期ビジョンにたった時間的管理、さらには人的管理など、いわゆる包括的管理能力が必要不可欠であるといえる²。これらを管理するために、特別な知識やノウハウを持たない一般住民(区分所有者)が持ち回りで理事となり管理を行うという、標準的なマンション管理運営で限界がでてくるのは仕方のないことで、さまざまな問題が生ずるのはほぼ必然的と言っても過言ではないであろう。さらに留意すべき点は、集合住宅におけるコミュニティのあり方、コミュニケーションの取り方の問題が挙げられる。近年増加している「高齢者人口の増加」や「孤独死の増加」もこれらに関連した問題であり、早急に対策が望まれる深刻かつ切迫した課題であるといえよう。

これらの住居環境の現状を鑑みて、本稿では、マンションという高層・集合化する住居の現状と、それらが保有している具体的な問題に抵触し、リスクマネジメントの視点から政策的な一考察を行うことを目的とする。

II 概要

1 マンション政策の現状

大都市への人口集中に伴う土地利用の高度化の進展に伴い、マンションは、職住近接の利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、その建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、供給の増大が続き、現在では、我が国の総人口の約1割にあたる約1,400万人が居住する重要な居住形態として定着するに至っており、今後ますますその重要性を増していくことが見込まれている³。その政策を論ずる意義は大きい。

分譲か賃貸かを問わず、「マンション」という集合の居住スタイルが、都市部を中心に定着していることは周知の事実である。平成20年末の全国に分譲マンションストック戸数⁴は約562万戸、居住人口は約1,300万人であった⁵。築30年以上のマンションは2011年には100万戸に達するとされた。直近の調査で全国マンションストック戸数は、平成23年末で約579万戸（居住人口約1,400万人）と報告されている⁶。

2 マンション管理に関わってくる主要な法律は、民法、区分所有法、マンション管理適正化法、建築基準法、消防法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、不動産登記法、民事訴訟法、水道法、浄化槽法、駐車場法、マンション建替え円滑化法など細かな法律まで含めるとおおよそ20を越える法律が関係してくる。

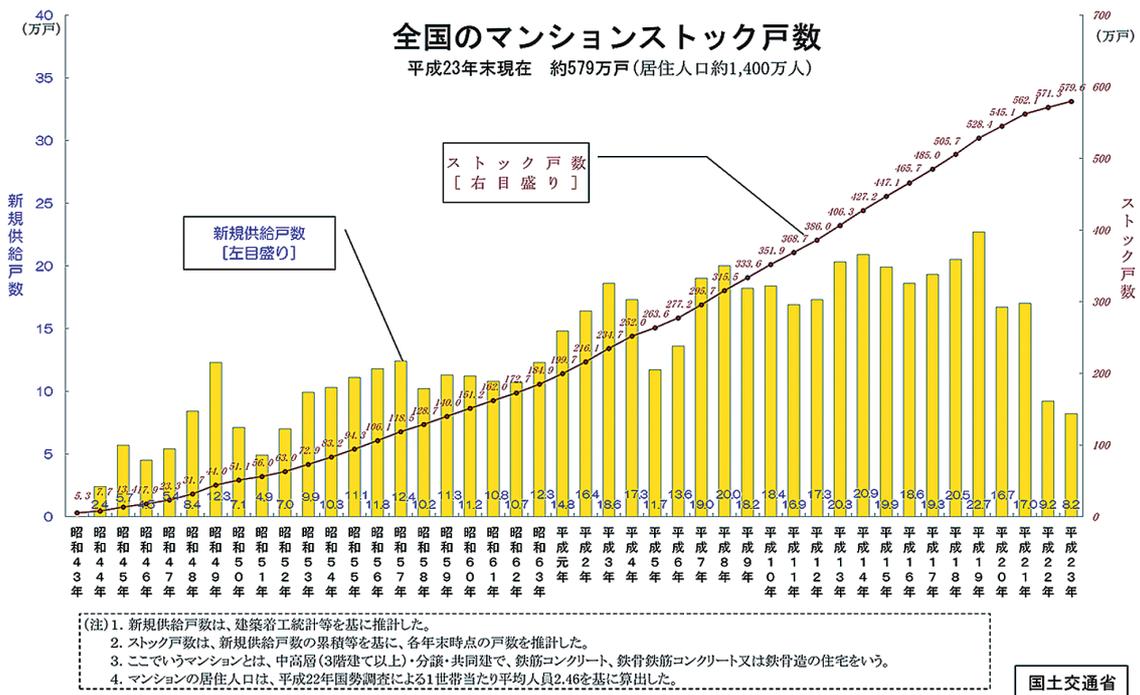
3 平成21年3月社会資本整備審議会「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」より。

4 国土交通省の推計による。

5 国土交通省平成21年末調査結果による。

6 国土交通省平成21年末調査「全国マンションストック戸数」より。

図1 全国のマンションストックの推移



出典：国土交通省 HP「平成23年度 全国のマンションストック戸数」より

毎年約19万戸が新規に供給され、特に大都市部においてはマンションが住宅ストックの20～30%を占めている。このうち第1回目の大規模修繕工事を迎える「築12年以上のマンション」が約315万戸、設備の老朽化が始まる「築20年以上のマンション」が約200万戸、1981（昭和56）年以前の旧耐震基準で構造計算されたマンションが約106万戸存在しており、高経年マンションの老朽化や改修は国の住宅施策のなかでも、優先的な課題であると認識されている。「住生活基本法」⁷に基づく住生活基本計画（全国計画）では2015（平成27）年までに、ストックの新耐震基準適合率を90%に、ストックの省エネルギー対策率を40%に、「25年以上の長期修繕計画に基づく積立金を設定しているマンション」の割合を50%に増加させようとボーダーラインを引いた。

わが国における人口⁸は2007年の1億2,777万人からは徐々に減り続けており、世帯数も2015年の5,060万世帯をピークに徐々に減少すると推計されている。

しかし、都市型居住形態の典型となったマンション建設は、これからもストックが増え続けるものと考えられている。各戸の住宅が上下左右に積層されたマンション群は、建築物としてはスペースの効率性、居住者の立地的利便性を享受しやすいとされ販売されている。ところが、実際に住んでみると、生活音、ペットの飼育問題、管理問題、違法駐車などの居住者間マナーや、水漏れや雨漏れなどの建物の不具合といった生活に密着したトラ

7 住生活基本法は、平成18年6月8日法律第61号は、国民に安全かつ安心な住宅を十分に供給するための住宅政策の指針となる日本の法律。2006年2月6日に閣議決定され、6月8日に公布・即日施行された。

8 国立社会保障・人口問題研究所調べで、(2008年5月12日)条件付推計のデータが追加された。www.ipss.go.jp

ブルが多々発生している。一つの箱物に共同して生活，管理，運営を行っていく難しさは，改めて新たな住環境のテーマとして提示できる。後から後から建設され，群立するマンション群は，一層高層化の形態を進め，防災上，メンテナンス上，機能上の問題も多く創出し始めている。

2 マンションのコミュニティ形成問題

本来，住民間のコミュニティ形成は，自治会や町内会に委ねられていたが，近年マンションに永住しようという人たちの増加により，マンションという一つの共同体の中でのコミュニティ形成の重要性は極めて多重的になり，その重要性が一層見直されてきている。

マンションライフは「煩わしい近所付き合いが無い」等のイメージがあり，実際にほとんど近所付き合いのない人も見受けられる。マンションの建築数が増加すると共に，他人への無関心さや無頓着さが原因の様々なトラブルが，各所で発生する事となった。

また，近年の被災経験から，大規模災害が発生した際には「遠くの親戚より近くの知人」と言われるように，近隣の間人関係の重要性が指摘されている。加えて，高齢化社会を迎える中での「孤独死問題」などのリスク増加が，マンション管理という面にも大きく影響を与えている。このような背景の中，「標準管理規約」にも居住者間のコミュニティ形成が管理組合の業務と位置付けられ，必要性を国も支援する形となってきている。具体的に，マンション管理業者がどのような形で居住者間のコミュニティ形成にかかわっていく事が可能であるか，事例を参考に考察してみる。

表1 管理組合との関係性構築への事例

(ex.1) マンションにおける設備説明会と親睦会を兼ねたイベント開催
*新築マンションがオープンしてから、管理会社主催で設備説明会と親睦会を開催した事例であるが、入居者に対して、マンションの共用部分にどのような設備が付いているのかを案内・説明をおこなった。その後懇親会を行っている。同じ時を過ごすうちに徐々に居住者間の会話も弾み、新たな近隣関係形成の一端を担った結果となった例である。
(ex.2) 消防訓練・夏祭り・盆踊り大会・クリスマス会等コミュニケーション支援
*防災訓練では、連絡係・避難誘導係・消火係等の役割を設け、消防署にも参加協力を要請し、管理会社立会いのもと、非常により館内放送で避難を呼びかけ、各役割に応じて共同活動することによりコミュニケーションが培われた。住人による消火器訓練やバケツリレーを行う場合もある。これらが参加者の防火意識を向上させ、いざという時のお互いの動きを理解してもらう事への相乗効果を生んだ。
(ex3.) 居住者の把握に奔走する管理組合の事例
*管理組合は名簿を作成するが、その名簿の整合性や高齢者の方々について、正確に把握できていない場合も多い。その為ある管理組合では毎年入居票を回収し、高齢者のいる家庭の把握のための名簿を作成しており、管理会社はその支援を行っている。この事は、高齢者家庭への気配りや、災害時での正確な居住者リストとしての活用を可能としているメリットがある。

出典：筆者作成

これらの3タイプの事例については、本来いずれも管理組合として主体的に取り組むべきことであるが、毎年役員が変わる理事会ではその継続性が困難である。管理会社としては管理組合の事業計画にこれらの行事を盛り込み、その役割や動きを理事会役員等に申し送り、自分たちのマンション管理のスキルとしてうまく運用させているマンションも実在する。しかし、それでも希薄化する近隣のコミュニケーションは否めない。この事が管理上からも、生命を脅かす要因となっていることに早く気付いて欲しいと思う。つまり、建物や設備の老朽化と住人の高齢化が、同時並行で進行することのリスクが否めないのである。

Ⅲ 調査概要

1 問題点の確認

平成20年11月21日に内閣府法務省および国土交通省が行った「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」について、内閣府、法務省及び国土交通省では、共同で、マンション管理組合等を対象として老朽化マンション等の建替えに関する実態アンケート調査結果を公表した⁹。その結果は興味深い住民意識と問題を確認できるため本稿で紹介し、マンション管理の実態を把握したい。

調査票配布や回収数に関しては表2のとおりである。

表2 アンケート調査概要

調査対象	査票配布数	調査票回収数	回収率
管理組合	2,389 件	453 件	19.0%
建替え事業担当者	113 件	75 件	66.4%
管理会社	431 件	119 件	27.6%
事業関連者	438 件	143 件	32.6%

出典：平成20年11月21日内閣府法務省および国土交通省が行った「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」より

ここでは特に、管理組合の回答を中心として実情的な問題に焦点を当てる。

調査対象総数2,389件、うち有効回答453件（19.0%）に関して、現在の居住マンションの調査結果は以下のようなになった。内容の詳細を順を追って示す。

i 現在、最も関心がある問題点としては、①「配管や給水設備の劣化」や「地震などに

⁹ これは、マンションの建替えに至った事例、建替えに至らなかった事例それぞれについて、老朽化マンションの建替えの実態や建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る実態等を調査し、老朽化マンションの建替えの阻害要因を明らかにするため実施したものである。

に対する安全性の不安」が半数の5割を超えた。次いで②5階建以下のマンションでは「エレベーターがなく不便」が59.6%と最多で、「段差等、高齢者への対応が不十分」が45.4%と上位を占めた。

ii 管理を続けていく上での不安点として、①「建物の老朽化が進むこと」が76.8%で最多、「居住者の高齢化から管理組合・自治会に影響がでること」が次点で73.3%、3位が「震災等により被災すること」で47.5%であった（複数回答）。

iii 建替え検討経験の有無については、①「建替え検討中」が6.0%（27件）、②「以前検討したが今は行っていない」が9.1%（41件）、③「検討は行っていないが関心はある」が33.3%（151件）、④「全く検討していない」が47.0%（213件）となっている。

iv 区分所有者の建替えに対する意識については、①「建替えが必要と感じている」が5.5%、②「そろそろ建替えの検討も必要と感じ始めている」が6.6%、③「いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は修繕でよい」が50.6%、④「いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は現状維持でよい」が14.8%、⑤「建替えの必要性を感じない」が9.3%であった。⑥現時点で建替えの必要性を感じているのは（感じ始めているものを含む）12.1%であるが、築年数が古く比率は当然のごとく高くなっている。

v 建替え検討のきっかけについては、①「今後の修繕に要する費用を考えている」が61.8%（42件）と最多。②「地震や火災等に対する安全性への不安」及び「建物の居住性に対する不安」が38.2%（26件）、③「建物の老朽化が激しく建て替える必要があると考えた」が30.9%（21件）であった（複数回答）。

vi 建替えを具体的に進めるに当たっての事業上の問題として挙げられたのは、①「現在のマンションが既存不適格」が23.5%（16件）で最多、②次いで「検討費用の確保が難しかった」及び「修繕・改修と建替えとでどちらが適切か分からない」がともに14.7%（10件）、③「自分たちで事業資金の調達等を円滑に行うことが難しかった」及び「仮住居の確保が難しかった」がともに10.3%（7件）、④「市況など事業環境の変化」が8.8%（6件）、⑤「デベロッパー等が見つからない」が5.9%（4件）、「相談する専門家が見つからない」が2.9%（2件）であった（複数回答）。

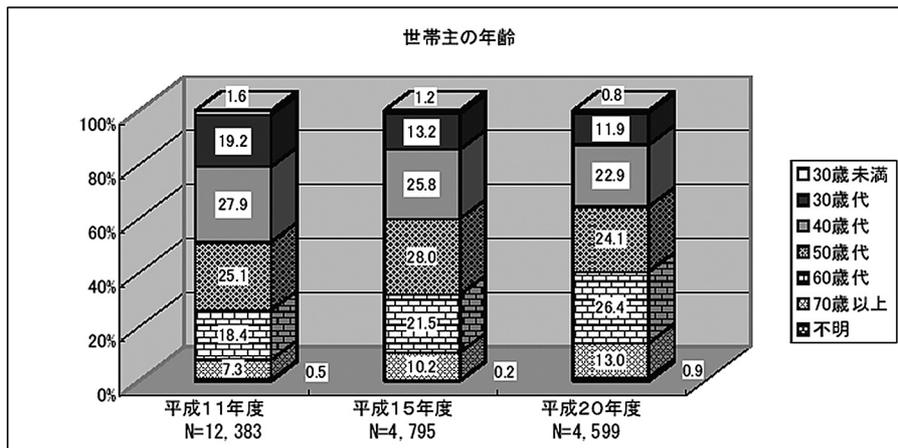
vii 建替えを具体的に進めるに当たっての合意形成上の問題においては、①「高齢居住者や低所得者など個別の事情への対応が難しかった」が22.1%（15件）で最多、②「建替え派と修繕・改修派とで意見が対立」が11.8%（8件）、③「建替えの決議要件を満たすのが難しかった」は5.9%（4件）、④「区分所有者の中で推進役がいなかった」、⑤「残債を抱えた区分所有者の合意を得ることが難しかった」及び「各棟の意向の差により団地全体での調整が難しかった」がともに4.4%（3件）、⑥「権利者の入れ替わりにより円滑な合意形成が難しかった」及び「借家人の協力を得ることが難しかった」がともに2.9%（2件）、⑦「区分所有者の1/5以下の強硬な反対者がいた」が1.5%（1件）であった（複数回答）。

表3 マンション建替え事業の実施状況

	工事完了済 (円滑化法によ らない建替え)	工事完了済 (円滑化法の建 替え)	実施中 (円滑化法によ らない建替え)	実施中 (円滑化法の建 替え)	実施準備中 (建替え決議等)	合計
H16. 2 末時点	82件		8件	4件	3件	97件
H17. 2 末時点	87件		9件	9件	12件	117件
H18. 3 末時点	96件	5件	7件	12件	8件	128件
H19. 3 末時点	102件	10件	1件	21件	10件	144件
H20. 4. 1 時点	103件	18件	5件	22件	11件	159件
H20.10. 1 時点	106件	23件	3件	22件	13件	167件
H21. 4. 1 時点	106件	31件	8件	15件	12件	172件
H21.10. 1 時点	106件	32件	9件	17件	9件	173件
H22. 4. 1 時点	108件	41件	8件	9件	9件	175件

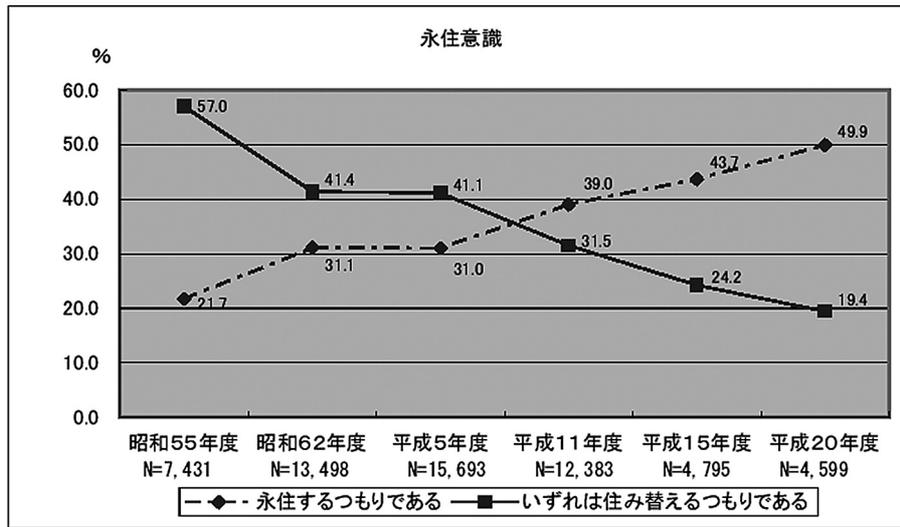
出典：国土交通省「建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数集計」
平成16年2月～平成22年4月迄のデータより抜粋

図2 居住者の調査



出典：国土交通省「平成20年度マンション総合調査からみたマンションの居住と管理の現状」より抜粋

図3 永住意識調査



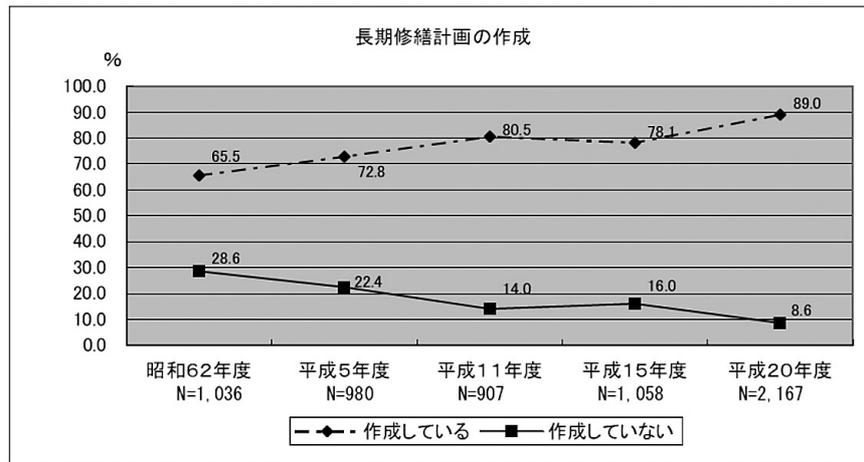
出典：国土交通省「平成20年度マンション総合調査からみたマンションの居住と管理の現状」より抜粋

2 アンケート調査から考察するマンション住居のリスク

ここで言う調査実施機関とは、(社)全国市街地再開発協会、(財)マンション管理センターを指す。更にここで言う「管理組合」とは、建築後30年超のマンション管理組合又は、建替え相談のあるマンション管理組合をいう。マンションなどの集合住宅も当然老朽化し、定期的なメンテナンスやアフターケアが必要である。法律では、構造上の特性から長期修繕計画の作成を奨励している。具体的には、国土交通省が平成20年に「長期修繕計画標準様式」を作成し、マンション管理組合に対して25年～30年を計画期間とする長期修繕計画を作成するよう求めている。また長期修繕計画は5年ごとに見直しを行うよう求められており、建物を維持するために不断の努力を払う必要があるとしている。更に平成13年に施行された「マンション管理適正化法」において、国はマンション管理組合に対し適正な管理を行うよう努めることを求めており、管理組合に対して求めるハードルは時系列に並行して上昇しているといえる。

「建替え決議がなされたマンションの事業担当者」とは、これまで建替え事業が実施済又は実施中であるマンションの事業担当者で市街地再開発事業によるもの、被災・耐震偽装によるものを除くとしている。さらに「管理会社」とは、マンション管理組合から管理業務を受託しているマンション管理業者を指し、「事業関連者」とはコンサルタント、住宅関連事業者（民間・地方住宅供給公社）等を指している。長期修繕計画の作成のボリュームに関しては、図4を参照して頂きたい。

図4 長期修繕計画の作成調査



出典：国土交通省「平成20年度マンション総合調査からみたマンションの居住と管理の現状」より抜粋

現在のマンションの問題点においては、「配管や給水設備の劣化」など設備の経年劣化が住民の最も高い関心事となっており、建物のメンテナンスと共にコストリスクが高くなることの不安を懸念していると思われる。更に、地震などに対する安全性の不安が半数を超えているのは、避難上の実際の問題を身近にリスクとして認識しているといえる。

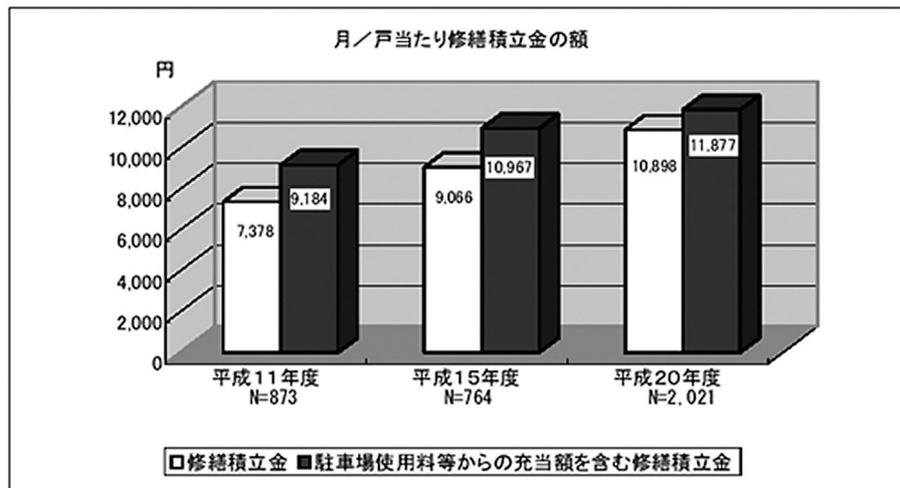
依頼する専門家の状況では「建築士」、「弁護士」、「マンション管理士」などの順に多いが、全体の半数近い49%が「専門家を活用した経験がない」としている。

大規模修繕の必要性、定期点検の必要性に加えて、命や財産を守る耐震改修の必要性もまた、マンション居住のコストリスクとなっている現実がある。好むと好まざるとにより、耐震改修が義務付けされている幹線道路沿いの特定地域の高層住宅は、ほとんど持ち出し金なしで補助金付加がつくケースもある¹⁰。しかし、これらの補助制度を知らない管理組合も多いと思われる。

かつて、日本経済新聞社が全国の築20年以上のマンション管理組合を対象に調査したところ、43%が「修繕積立金が不足している」と回答している。全国のマンション総戸数は2005年末で485万戸。築20年以上の総戸数は同約151万戸から、2010年には216万戸へと急増し、老朽化問題が一段と深刻さを増す情勢としていた旨を指摘していたが、現実のものとなった。1個当たりの修繕積立金に関しては経年を重ねるごとに増加している（図5参照）。

10 東京都「特定緊急輸送道路沿建築物の耐震診断の義務化」と全額助成システム。

図5 1戸当たりの修繕積立金の額に関する調査



出典：国土交通省「平成20年度マンション総合調査からみたマンションの居住と管理の現状」より抜粋

Ⅳ マンション居住におけるリスクマネジメント

1 構造的な問題

近年は高層住宅や超高層住宅が多くなり、具体的な災害発生の際に自力脱出が果たして本当に可能であるか否か、あるいは高齢者世帯や高齢者¹¹を抱えた世帯の擁護が自身で成しえるかのどうかの不安への示唆が、結果値として表されていないと思われる。

免振構造や制振構造の建築物も幾つかは存在するが、全体の比率にするとかなり低くなると思われる。国土交通省の調査によれば、耐震診断を実施したうちの75.4%は耐震性を確保しており、耐震改修の必要はないとの結果が出ている。さらに、耐震が不足しており、改修を行ったマンションは6.0%、今後行う予定のあるマンションが1.6%、わかっているが改修ができないマンションが1.6%、どちらか決めかねているマンションが3.6%となっている。さらに耐震診断を行っていないマンションのうち53.6%は新耐震基準に合致していると考えているからとしている。

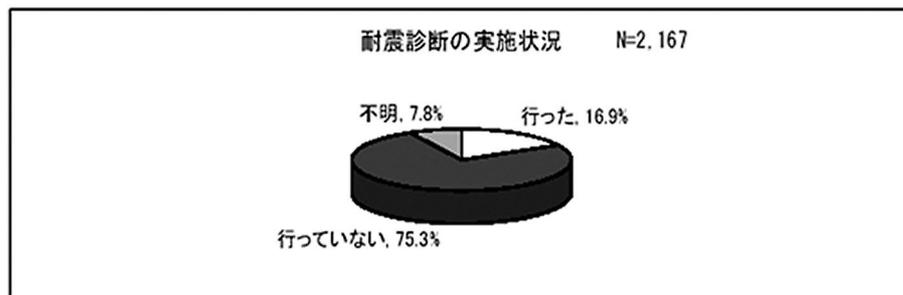
耐震診断をまったく考えたことのないマンションは、26.5%存在する。この数値を多いと考えるか少ないと考えるかは、課題が残るところである。特に団地形式のマンションは、立地上、実施の困難性の課題も残る。他方、火災が発生した場合の上層階の居住の不安も否めないリスク要因と言える。更に多くの既存マンションは5階建て以下のマンションでも、エレベーターがなくて不便と感じていて、段差等の高齢者への対応が不十分と考える声も半数近くあり、高齢化と老朽化が同時並行で進むことの将来への不安が浮き彫りにさ

11 平成17年国勢調査によれば全国の65歳以上の人口は20.1%、2020年には30%と予測。

れている。マンションを管理し続けていく事への不安は、①建物の老朽化が進むことと、②居住者の高齢化から管理組合や自治会に影響が出ること、が共に70%を超えていることから判断できる。大震災等により被災することの懸念や不安は、被災履歴が未知数である分、比率も高くなってきている。老朽マンションの建替えの検討の契機となっている理由は、今後の修繕に要するコストリスクを考えての不安の結果が61.8%、地震や火災等に対する安全性への不安や建物の居住性に対する不具合や不安、建物の老朽化が激しく建て替える必要があると考えた結果とする回答がいずれも約30%あることなどから、「コストリスク」と「災害リスク」が2大関心事となっていることがわかる。

図6 耐震化の実施の現状

平成20年度調査における耐震診断の実施状況は、耐震診断を行ったマンションが16.9%、実施していないマンションが75.3%となっている



出典：国土交通省「平成20年度マンション総合調査からみたマンションの居住と管理の現状」より抜粋

2 コミュニティの問題

国交省における平成15年度マンション総合調査によると、マンションの世帯主の高齢化が進行しており、昭和55年時点で7.9%に過ぎなかった60歳以上の世帯主のマンションの割合は、平成15年時点では31.7%になっている。こうした変化を背景に、マンションへの永住意識は、昭和55年時点では22.5%に過ぎなかったが、平成15年時点では48.0%にまで高まっている。また、賃貸化率の高いマンションも増加しており、平成15年時点で、賃貸化率が20%を超えるマンション管理組合は27.8%にのぼった。

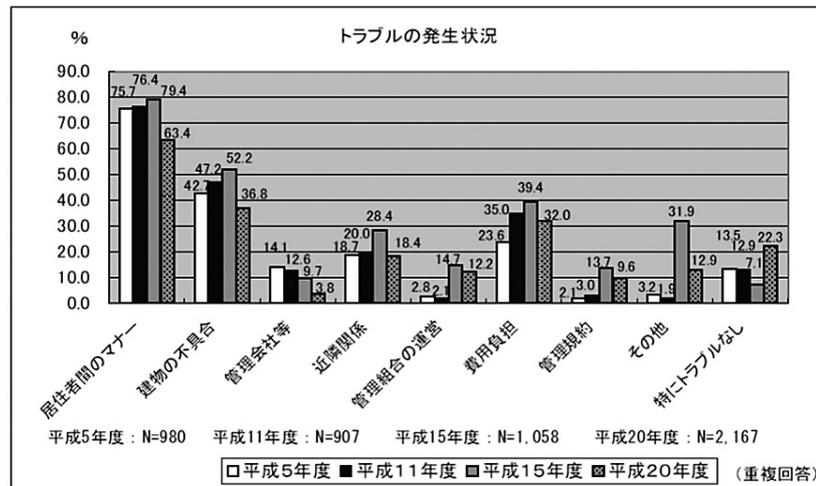
さらに、管理組合運営における将来への不安として、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」を挙げる管理組合が4割を超えており、こうした高齢化、賃貸化、無関心化等は、管理組合の役員の成り手不足、管理組合活動の停滞、管理上生じる問題への対応力不足を招き、マンションの適正な維持管理に支障をきたすおそれがあるリスクである。

平成19年度の国土交通省の調査によると、区分所有者が無関心で理事会も総会も開かれず、修繕積立金がほとんどなく滞納金も長期にわたり放置されているなど、実際に、管理組合が機能していない事例も見受けられるところである。老朽マンションにおいては、居住者の高齢化等の問題がより進行している現実がある。マンション・コミュニティの高齢

化問題が大きく取り上げられ始めたのはここ数年になってからである。背景には住民の高齢化とマンションそのものの高経年化が同時並行である為と考えられる。問題が発生したとき、または近い将来問題が発生するリスクが高まった時、事前対処できるように施策を練ることの重要性が本稿発信の趣旨である¹²。

マンションにおける近隣間のコミュニケーション問題は、「マンション・コミュニティ」の問題として顕在化している。希薄化する近隣との人間関係が、「孤独死」という問題をもうみだしている。

図7 トラブルの分類



出典：国土交通省「平成20年度マンション総合調査からみたマンションの居住と管理の現状」より抜粋

平成15年住宅・土地統計調査のデータをもとに国土交通省が再集計したところによると、平成15年時点で「60歳以上のみ」の世帯の割合が、全マンションの平均16.7%に対して、昭和45年以前に建設されたマンションでは、平均39.4%となっており、居住者の高齢化が進行しているだけでなく、「一般借家」世帯の比率が1割を超えるものが全マンションの6%に対して、昭和45年以前に建設されたマンションでは11%と、賃貸化も進行している。こうした老朽マンションの現状から、管理組合の役員の成り手不足、ひいては管理の空洞化も懸念されている。実際的には、マンションの管理等の主体は、マンションの区分所有者等から構成される管理組合であり、これまで、この管理組合を中心としたマンションの管理等が行われてきた。

このような管理組合においては、複数が連携し、知識や情報を共有し、管理の担い手やコミュニティを育てている事例も見られ、自立的な運営に努められてきたところである。

しかし、マンションの管理等は、専門的な知識を要する事項が多いにもかかわらず、管理組合を構成するマンションの区分所有者等は必ずしも管理等に関する専門知識を持ち合

12 2008年国土交通省公開指針

わせているとは限らないのが現状である。

マンションの管理等をめぐる紛争の相談は、「適正化法に基づきマンション管理適正化推進業務」として、財団法人マンション管理センターに持ち込まれる。当該センターでは、平成19年度に寄せられた約9,000件の相談の中でも「管理組合の運営問題」が一定の割合を占めた。詳細な内訳は、理事会・管理組合の運営、区分所有法や標準管理規約の解釈、管理費等の滞納、騒音やペット等の近隣紛争等、非常に多岐にわたっている。区分所有者や管理組合等の関係者にとって、紛争処理への対応は大きな課題となってきている。

V 結び

都市部におけるマンションの建設は、今なお続き、今後も増加が見込まれる。自分の命と資産は自己で管理するという「戸建住宅の概念」から、管理組合や管理会社に依存した「集合住宅管理形態」へ移行した現在、管理組合がその重責を担うといえる。順調に運営を行っている管理組合も少なくはないが、マンション一棟の世帯個数が数百を超える超高層の管理組合などは、理事会役員の献身的な努力があることも見逃せない。

多くの意見を一方向にまとめることの困難さ、居住者の安全管理を万全に行うための日々の努力を反映させながら管理するには、やはり住人、近隣のコミュニケーションが重要になってくる。廣田信子¹³等が組織する「マンションコミュニティ研究会」は「いざというときのための安心のために、普段からゆるくても温かい絆作り」を提唱して、『カード de コミュニケーション』を近隣に届けようと運動しその輪を広げ、1万人を超える絆作りに成果を出した。マンション管理に住民や女性の研究者や有志たちにより、日々孤独死などのリスクを減らす努力に動き出している。群立するマンション群の多くは、災害の履歴が少ないかほとんどない。今後老朽化する建物や設備を如何に保守点検し、維持管理していくかの問題は重責である。また、中に暮らす人々が、箱物の個人同士である事は、極力回避しなければならない重要な課題である。

高層集合化する住居が内包するリスクは山積する。それらの専門家もまだまだ少ない。マンション管理の問題は、建築のみならず、都市計画のみならず、人間集団、家族集団の管理の問題が大きく関与する。今、最も身近で早急に対処していくべき課題であり、その居住リスクの確認と情報共有から政策トリアージを早急に計るべきと考える。

13 マンションコミュニティ研究会代表、(財)マンション管理センター総合研究所元主席研究員

【参考文献】

- ・ 廣田信子「マンションコミュニティに関する一考察」(財)マンション管理センター 2010年
- ・ 中島克己, 太田修治編著『日本の都市問題を考える』ミネルヴァ書房 2000.年
- ・ 岸本幸臣, 宮崎陽子著『地震住まい生活』彰国社 2008年
- ・ 『マンションの管理の適正化の推進に関する法律』法律第百四十九号平成十二年十二月八日公布条文
- ・ 塩崎賢明著『住宅復興とコミュニティ』日本経済評論社 2009年
- ・ 広原盛明, 岩崎信彦, 高田光雄編著『少子高齢時代の都市住宅学』ミネルヴァ書房2002年
- ・ 法務省民事局参事官室編『被災マンション法 Q&A』商事法務研究会1995年
- ・ 国土交通省編『平成20年度マンション総合調査』国土交通省住宅局市街地建築課マンション対策室 2009年
- ・ 国土交通省編「建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数集計」2009年

NIHON KEIZAIDAI GAKU
DAIGAKUIN KIYOU

The Bulletin of the Graduate School of Business
JAPAN UNIVERSITY OF ECONOMICS

Vol. 1 No. 1

March 2013

Articles

- A Study on the Current Condition and Outlook of Pharmaceutical Economics in Japan
.....AKASE TOMOHIDE· OKAMOTO YOSHIHISA· KOINUMA MASAYOSHI(1)
- Performance Management for Ensuring Organizational Competency through the Feedback of Personnel EvaluationFURUKAWA HISATAKA(17)
- The Timing for Open Innovation: A Case Study of the Mobile Internet Diffusion Process
.....ISHIMATSU HIROKAZU(37)
- A Case Study Based on the Theory of Managerial Safety AnalysisISHIUCHI KOJI(51)
- Reconsider about Population Dividends
—Attach Importance of Human Capital from DemographyKANO YOSHIKAZU(71)
- The Dilemma of Resource Accumulation in a Multinational Company
.....NAKAGAWA MITSURU(81)
- Research on the Risk Management about the Dwelling which Becomes Upper Layers and Gather
.....NAKAMA TAEKO(97)
- A Relation between a Favorite Subject , Personality Characteristic and a Result of Creativity Test
.....SAKURAI KEIZO(111)
- Analysis of The Labor Share and Profitability in National HospitalsSEKIGUCHI KIYOSHI(127)
- The Ground of an Argument of Competitive IntelligenceSUGASAWA YOSHIO(139)
- Research on New Business Model for Smart Infrastructure
.....SUZUKI HIROSHI·SHIROMURA MARIKO(161)
- Consideration on Global Strategies of Manufacturing Industry
—Foreign Direct Investment and International Alliance Strategy of Tire Manufacturers—
.....USHIYAMA YUKIO(177)
- A Study of The Competitive Strategies at The Japanese Schools for Foreign Students
.....YASUGI SATOSHI(197)
- Study on Management Strategy of the Venture Business
—Why Are Some Reagent Ventures Active States under the Recession?—
.....AMANO MASAKI(205)
- Current Situation and the Potential for Tourism Development in MyanmarMyat KALAYAR(215)
- Research on Introduction of Information Technology for Small and Medium-Sized Enterprise Cooperatives
.....SOMA ITTEN(235)
- Study on Consumer Protection in the Financial Sector
—Mainly on the Comparison of the Dispute Resolution Organization of the Financial ADR System in the UK, Japan and China—JIN JING(255)