

大分市中心部における分譲共同住宅の建設実態と管理方式に関する研究

3. 市街地変容と都市・地域の再生—f. 街なか再生・街なか居住 都市計画

準会員 ○吉田宗平*¹ 正会員 佐藤誠治*² 同 姫野由香*³

街なか居住 地方都市 中心市街地
共同住宅 管理方式

同 川端威士*⁴

1 研究の背景と目的

我が国における共同住宅は、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住環境の有効活用という機能性に加え、共同住宅の建設、購入に対する融資制度や税制の設備を背景に都市の主要な居住形態として定着し、都市の市街地形成やコミュニティ形成の観点からも重要な役割を担う居住形態となっている。そこで本研究では、大分市中心部を例に、分譲共同住宅の建設実態の把握を行う。また分譲共同住宅の管理についての状況を把握・分析することで、分譲共同住宅の建設実態や管理方法を明らかにし、今後の中心市街地居住の課題改善に向けた有益な知見を得ることを目的とする。

2 研究の対象

本研究の対象として、大分市の中心市街地を2000年度に計画された大分市中心市街地活性化基本計画を基本とし、2007年度に策定された新基本計画での範囲縮小を考慮し、図1に示す149haの範囲と定義した。この中心市街地内を、駅周辺部であり、駅の一部を除くすべてが商業地域である「コアゾーン」、商業地域と一部近隣商業地域の混在する「リングゾーン」、さらに中心市街地に隣接する部分を「近隣ゾーン」その外周部にあたる部分を「周辺ゾーン」とし、計4ゾーン（約352ha）で今後の考察を行う（図1）。

3 研究の方法

本研究では、研究対象における分譲共同住宅の棟数を登記事項要約書用いて調査し、その記載内容から、築年数、階数、宅地面積、総戸数を抽出することで、建設実態を把握・分析し、地域別、築年数別での傾向を考察する。また共同住宅の管理組合に対し、管理に関するアンケート調査を行うことで、大分市中心部における分譲共同住宅の管理の状況を把握する。



図1 本研究で定義する中心市街地の範囲(約149ha)

4 分譲共同住宅の建設実態

4-1 分譲共同住宅の築年数と規模について

分譲共同住宅の建設実態を明らかにするため、登記事項要約書用いて調査した結果、研究対象全域では131棟、コアゾーン22棟、リングゾーン20棟、近隣ゾーン46棟、周辺ゾーン43棟の分譲共同住宅の分布がみられ、近隣・周辺ゾーンの中心市街地の外縁部に分布が多い傾向にあることがわかった。また、記載内容である年数、階数、宅地面積、総戸数について地域毎で集計を行い各項目について考察する。

4-1-1 築年数について

全地域の統計では「25年以上」22%が最も大きな割合を占めているが、全項目で10%以上の差がなく、大きな偏りはみられないため、年代に関係なく20～30棟程度の開発が行われていると考えられる。各地域においても、コアゾーンでは全項目で抽出がみられ「5年未満」23%、「5～9年」28%と近年増加している傾向がみられるが、リングゾーンでは、「20～24年」25%、「25年以上」50%と合わせた築年数20年以上の割合は75%と偏りがみられる。近隣ゾーンでは、「15～19年」28%と最も大きな割合を占め、築年数が19年以降近年になるに従って、「10～14年」17%、「5～9年」13%、「5年未満」9%であり、この2地域では近年になるに従って

A study about the construction actual situation and the management method of the Condominiums in the Central District of Oita City

開発が減少する傾向がみられる（表1）。

4-1-2 階数について

全地域の統計では「7～9階」23%、「10～12階」29%、「13～15階」32%であり、合わせた7～15階の割合は84%と大きな割合を占める。これより、7～15階の規模が対象地域における分譲共同住宅の主流であると考えられる。各地域においても、全体の単集計の傾向と同様に7～15階程度の規模の分譲共同住宅が多い傾向がみられる。しかしコアゾーンでは、「10～12階」32%、「13～15階」46%であり、合計は78%である。これよりコアゾーンでは10～15階程度の規模と、全体の傾向よりやや高層の分譲共同住宅が多い傾向にあるといえる。またリングゾーンでは、「4～6階」25%、「7～9階」25%、「10～12階」20%、「13～15階」30%であり、大きな偏りがみられない。これらよりリングゾーンでは4～15階程度の規模で大きな偏りがなく、開発が行われている傾向があるといえる（表2）。

4-1-3 宅地面積について

全地域の統計では「400～800㎡未満」39%、「800～1200㎡未満」28%の合計は67%と大きな割合を占める。これより、「400～1200㎡」程度に分譲共同住宅が多い傾向があるといえる。各地域においても、全体の単集計の傾向と同様に「400～1200㎡」程度の規模が多い。またコアゾーンでは、「2000㎡以上」19%と他のゾーンでの割合と比べ大きく、400～1200㎡程度の規模と2000㎡以上の大規模の共同住宅が混在した地域であると考えられる（表3）。

4-1-4 総戸数について

全地域の統計では「20～40戸未満」31%、「40～60戸未満」29%であり、合わせた「20～60戸未満」60%である。これより「20～60戸未満」程度の規模が多い傾向がみられる。近隣ゾーン、周辺ゾーンでは、全体の単集計の傾向と同様に「20～60戸未満」程度の規模が多い傾向がみられる。しかしコアゾーンでは「100戸以上」18%、リングゾーンで「100戸以上」15%であり、近隣ゾーン、周辺ゾーンの「100戸以上」の割合よりも大きな割合を占めている。これより中心市街地内では、外縁部（近隣・周辺ゾーン）と比べ、100戸以上の大規模な分譲共同住宅の占める割合が大きい傾向にあると考えられる（表4）。

4-2 経年変化と規模との関係

「階数」「宅地面積」「総戸数」の3項目について、

表1 築年数

築年数	コアゾーン	リングゾーン	近隣ゾーン	周辺ゾーン	合計
5年未満	5 22.7%	0 0.0%	4 8.7%	9 20.9%	18 13.7%
5～9年	6 27.3%	4 20.0%	6 13.0%	5 11.6%	21 16.0%
10～14年	2 9.1%	0 0.0%	8 17.4%	10 23.3%	20 15.3%
15～19年	3 13.6%	1 5.0%	13 28.3%	5 11.6%	22 16.8%
20～24年	1 4.5%	5 25.0%	7 15.2%	8 18.6%	21 16.0%
25年以上	5 22.7%	10 50.0%	8 17.4%	6 14.0%	29 22.1%
合計	22 100.0%	20 100.0%	46 100.0%	43 100.0%	131 100%

表2 階数

階数	コアゾーン	リングゾーン	近隣ゾーン	周辺ゾーン	合計
1～3階	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 4.7%	2 1.5%
4～6階	4 18.2%	5 25.0%	4 8.7%	3 7.0%	16 12.2%
7～9階	0 0.0%	5 25.0%	11 23.9%	14 32.6%	30 22.9%
10～12階	7 31.8%	4 20.0%	15 32.6%	12 27.9%	38 29.0%
13～15階	10 45.5%	6 30.0%	15 32.6%	11 25.6%	42 32.1%
16階以上	1 4.5%	0 0.0%	1 2.2%	1 2.3%	3 2.3%
合計	22 100.0%	20 100.0%	46 100.0%	43 100.0%	131 100%

表3 宅地面積

宅地面積	コアゾーン	リングゾーン	近隣ゾーン	周辺ゾーン	合計
400㎡未満	0 0%	1 7%	2 5%	3 8%	6 5.5%
400～800㎡未満	6 35%	4 29%	21 53%	11 29%	42 38.5%
800～1200㎡未満	6 35%	4 29%	11 28%	10 26%	31 28.4%
1200～1600㎡未満	2 12%	2 14%	3 8%	10 26%	17 15.6%
1600～2000㎡未満	0 0%	3 21%	1 3%	1 3%	5 4.6%
2000㎡以上	3 18%	0 0%	2 5%	3 8%	8 7.3%
合計	17 100%	14 100%	40 100%	38 100%	109 100%

表4 総戸数

総戸数	コアゾーン	リングゾーン	近隣ゾーン	周辺ゾーン	合計
20戸未満	3 13.6%	5 25.0%	5 10.9%	8 18.6%	21 16.0%
20～40戸未満	6 27.3%	2 10.0%	17 37.0%	15 34.9%	40 30.5%
40～60戸未満	4 18.2%	7 35.0%	15 32.6%	12 27.9%	38 29.0%
60～80戸未満	4 18.2%	3 15.0%	4 8.7%	7 16.3%	18 13.7%
80～100戸未満	1 4.5%	0 0.0%	3 6.5%	0 0.0%	4 3.1%
100戸以上	4 18.2%	3 15.0%	2 4.3%	1 2.3%	10 7.6%
合計	22 100.0%	20 100.0%	46 100.0%	43 100.0%	131 100%

それぞれ「築年数」との因果関係を示すため、ピアソンの積率相関係数を用いて相関係数を算出した。また「階数－築年数」「宅地面積－築年数」「総戸数－築年数」それぞれについて考察を行った。

4-2-1 階数－築年数について

階数と築年数の相関係数は、サンプル数131で0.698と正の相関がみられる（表5）。また6階以下の分譲共同住宅では、築年数が15年以上の建築物のみ抽出されており、特に「1～3階」では「25年以上」のみ抽出されている。また、「7～9階」、「10～12階」、「13～15階」の最大値をみても、高層になるに従い築年数の近年のもので最大値をとる傾向がみられ、特に「16階以上」では築年数が9年以下の建築物のみが抽出されている。これらのことから、近年になるに従い、高層のものが増加し、低層のものは減少する傾向がみられる（表6）。

4-2-2 宅地面積－築年数について

宅地面積と築年数の相関係数は、サンプル数109で0.347と正の相関みられる（表5）。また「400㎡未満」では「20～24年」50%、「15～19年」33%、「10～14年」17%と割合が減少しており、また「2000㎡以上」では「15～19年」13%、「10～14年」25%、「5～9年」25%、「5年未満」38%と順に割合も大きくなっている。このことより築年数が25年から近年になるに従って、宅地面積が大きくなる傾向にあるといえる（表7）。

4-2-3 総戸数-築年数について

総戸数と築年数の相関係数はサンプル数131で0.228と相関関係は弱い(表5)。また「20戸未満」では「25年以上」45%、「20~24年」18%、「15~19年」14%、「10~14年」14%、「5~9年」9%と築年数が近年になるに従って、割合が減少する傾向がみられる。しかし「60~80戸」、「80~100戸」、「100戸以上」では、傾向はとらえ難く、相関係数も低いため、総戸数は築年数との関係性は低いといえる(図2)。

4-2-4 1戸当たりの面積-築年数について

階数と宅地面積は、近年になるに従って、大規模の共同住宅が増加する傾向がみられた。しかし、総戸数と築年数との関係は低いと考えられる。つまり、階数と宅地面積の大規模な共同住宅が近年増加しているが、総戸数は変化がみられないことが明らかとなった。そこで大規模な分譲共同住宅の増加に伴い、1戸当たり専有面積が増加していると推察できる。そのため本研究では1戸当たりの専有面積を(式1)より概算し、築年数との関係を考察する。

$$1戸当たりの専有面積 [m^2] = \frac{\text{宅地面積 [m}^2] \times \text{階数 [階]}}{\text{総戸数 [戸]}} \quad (式1)$$

サンプル数109で1戸当たり専有面積と築年数では、相関係数0.563と正の相関がみられる(表5)。抽出項目についても、築年数が近年になるに従って1戸当たり専有面積が大きい傾向がわかる。また各項目での最大値をみると「100m²以下」では「20~25年未満」44%、「100~200m²未満」では「15~20年未満」35%、「200~300m²未満」では「5~10年未満」24%、「5年未満」24%、「300~400m²未満」では「5~10年未満」43%、「400~500m²未満」では「5~10年未満」40%、「500m²以上」では「5年未満」67%(4/6)で最大値をとる。以上より、分譲共同住宅の専有面積は、近年になるに従い、大規模のものが増加する傾向が確認できた(図3)。

表5 各項目と築年数の相関係数

	階数-築年数	宅地面積-築年数	総戸数-築年数	専有面積-築年数
Pearsonの相関係数	0.698	0.347	0.228	0.563
有意確立(両側)[%]	0	0	0.9	0
サンプル数[棟]	131	109	131	109

表6 階数-築年数

	25年以上	20~24年	15~19年	10~14年	5~9年	5年未満	合計
1~3階	2 100%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%
4~6階	9 50%	3 19%	4 25%	0 0%	0 0%	0 0%	16 100%
7~9階	12 40%	7 23%	5 17%	2 7%	3 10%	1 3%	30 100%
10~12階	6 16%	8 21%	9 24%	10 26%	2 5%	3 8%	38 100%
13~15階	1 2%	2 5%	4 10%	9 21%	15 36%	11 26%	42 100%
16階以上	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 33%	2 67%	3 100%
合計	30 23%	20 15%	22 17%	21 16%	21 16%	17 13%	131 100%

表7 宅地面積-築年数

	25年以上	20~24年	15~19年	10~14年	5~9年	5年未満	合計
400m ² 未満	0 0%	3 50%	2 33%	1 17%	0 0%	0 0%	6 100%
400~800m ² 未満	4 10%	10 24%	10 24%	9 21%	6 14%	3 7%	42 100%
800~1200m ² 未満	3 10%	7 23%	6 19%	4 13%	5 16%	6 19%	31 100%
1200~1600m ² 未満	1 6%	0 0%	1 6%	5 29%	6 35%	4 24%	17 100%
1600~2000m ² 未満	2 40%	0 0%	0 0%	0 0%	2 40%	1 20%	5 100%
2000m ² 以上	0 0%	0 0%	1 13%	2 25%	2 25%	3 38%	8 100%
合計	10 9%	20 18%	20 18%	21 19%	21 19%	17 16%	109 100%

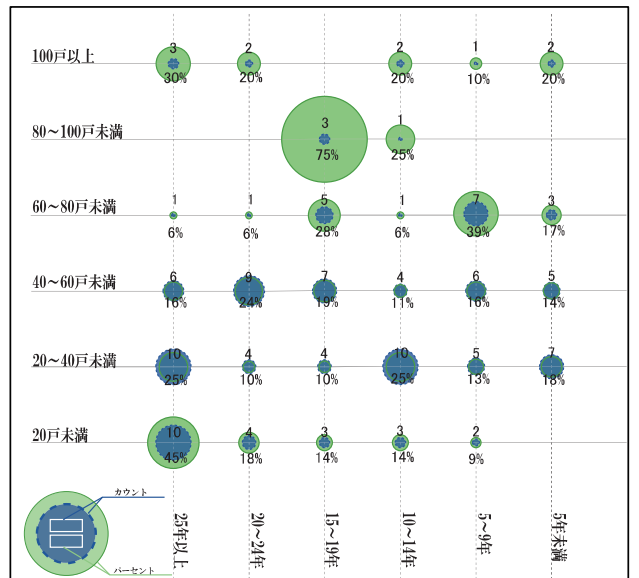


図2 総戸数と築年数のバブルグラフ

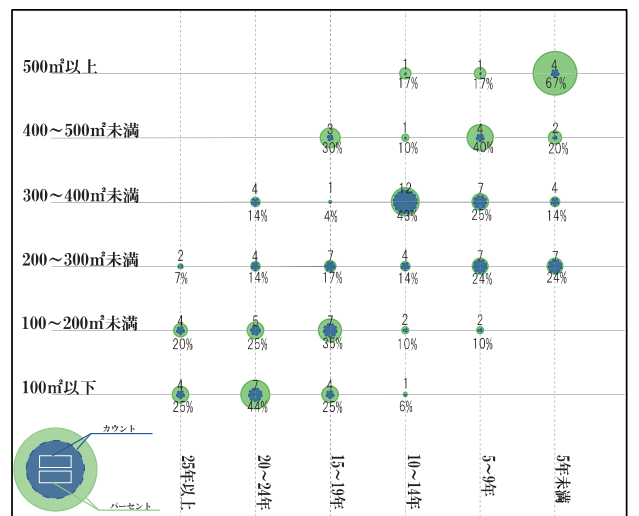


図3 1戸当たりの専有面積と築年数のバブルグラフ

5 アンケート調査の結果と考察

5-1 アンケート調査の概要

分譲共同住宅の管理方式を把握するために、アンケート調査を2009年8、9月に管理組合へ郵送・一部直接配布、郵送回収方法で実施した。調査を行った結果、総配布数131部(内17部直接配布)のうち、有効サンプル数46部、これによる有効回答率は35.1%であった。

5-2 管理方式について

「マンション管理の適正化に関する指針」^{注1)}「建物の区分所有に関する法律」^{注2)}により定められる、管理組合の責務について、アンケート調査項目のうち関連のある、管理会社への委託の有無、委託内容、理事会の開催頻度、総会の開催頻度・出席率の5項目を抽出し考察を行った。

居住者による管理を支える仕組みとして管理会社への委託の有無をみると「委託していない」9%は少なく、91%の分譲共同住宅が委託しているとわかった(表8)。委託内容は「完全委託方式」71%であり、委託している分譲共同住宅の7割程度が、管理事務の全てを管理会社に委託している傾向がみられる。一方で、3割程度の管理組合が一部委託方式であるため、管理組合自ら管理の一部を遂行しているといえる(表9)。理事会の開催頻度は、「開催していない」24%であり、ほとんどの管理組合が理事会を開催しており、またその開催頻度は「年3回以上」35%が多い。そのため開催している共同住宅での頻度は高いと考えられる(表10)。総会の開催頻度について「開催していない」13%「年1回」67%と開催していない管理組合も存在し、また開催頻度は年1回が多い傾向がみられた(表11)。全世帯数のうち総会への出席率は、「8~9割」5%であり非常に少なく、全員参加の総会はほとんど開催されていないと考えられる(表12)。

表8 管理会社への委託の有無

委託していない	委託している	無回答	合計	完全委託方式	一部委託方式	合計
4	41	1	46	29	12	41
8.7%	89.1%	2.2%	100%	70.7%	29.3%	100%

表9 委託内容

完全委託方式	一部委託方式	合計
29	12	41
70.7%	29.3%	100%

表10 理事会の開催頻度

開催していない	年1回	年2回	年3回以上	無回答	その他	合計
11	9	5	16	2	3	46
23.9%	19.6%	10.9%	34.8%	4.3%	6.5%	100%

表11 総会の開催頻度

開催していない	年1回	年2回	年3回以上	その他	無回答	合計
6	31	2	0	6	1	46
13.0%	67.4%	4.3%	0.0%	13.0%	2.2%	100%

表12 総会の出席率

3割未満	2~3割	4~5割	6~7割	8~9割	無回答	合計
8	13	7	8	2	2	40
20.0%	32.5%	17.5%	20.0%	5.0%	5.0%	100%

*1 大分大学工学部福祉環境工学科 学部生

*2 大分大学工学部福祉環境工学科 教授

*3 大分大学工学部福祉環境工学科・助教 博士(工学)

*4 工学博士大分大学大学院工学研究科博士前期課程

6 まとめ

本研究のまとめを次のように述べるができる。

まず、大分市中心部の分譲共同住宅では、年代に関係なく随時開発が行われており、階数では7~15階、宅地面積では「400~1200㎡」程度、総戸数では、「20~60戸」程度の規模の開発が多く行われている傾向が明らかになった。また中心市街地(コア・リングゾーン)は外縁部(近隣・周辺ゾーン)と比べ、宅地面積、総戸数の大規模な共同住宅が地域内を占める割合が多く、中心市街地内でも近年にかけて開発数が増加している地域(コアゾーン)と減少している地域(リングゾーン)という傾向の違いがみられた。

各指標の経年変化をみた結果、近年になるに従い階数、宅地面積、1戸当たりの専有面積の規模が大きくなる傾向がみられた。

アンケート調査での管理方式についての項目を考察することにより、管理会社への委託が多く、自主管理をしている分譲共同住宅がほとんどないことが、明らかになった。総会については法的制度があるにもかかわらず2割前後の分譲共同住宅が、開催していない場合もみられた。また出席状況は、全員参加の総会は少ないことが明らかになった。

以上より得られた知見は、大分市中心部では年代に関係なく分譲共同住宅の開発が行われ、大規模な共同住宅も増加している。そのため、市街地形成やコミュニティ形成の観点からもより一層重要な居住形態になると考えられる。一方、居住者は管理に関わる機会は非常に少ない。このことから、今後の研究では、ヒアリング調査を行い管理に対する管理組合の意見を聞くとともに、管理方式と建設実態の関係性を考察する必要があるといえる。

注1)「マンション管理の適正化に関する指針」国土交通省より平成13年公表 第一節で共同住宅の管理の主体は、管理組合であると提言しており、区分所有者は管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、役割を適切に果たすように努める必要があるとしている。また第二節では、管理組合の自立的な運営が全員が参加し、意見を反映させることにより成り立つものとしている。

注2)「建物の区分所有に関する法律」昭和三十三年施行 最終改正 平成二〇年 第34条で年1度以上の集会(本研究での、総会と同意)を義務付けられている(参考文献)

1)川端威士(2008):地方都市中心部における居住環境評価と居住スタイル,日本建築学会計画学術講演梗概集

2)水島彩子, 齋庭伸, 関真弓, 高見澤邦郎(2005):東京都心部の既成市街地における居住回復の進展と集合住宅立地の影響:日本建築学会計画系論文集,第596号,p109-114

3)今西一男(2008):地域自治組織から見た地方都市におけるマンション開発,社団法人都市住宅学会--第16回学術講演会研究発表論文集

*1 Undergraduate Student, Oita Univ.

*2 Vice President, Professor, Oita Univ., Dr.Eng.

*3 Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng, Oita Univ., Dr.Eng

*4 Graduate Student, Oita Univ.