日本建築学会九州支部研究報告
第 50 号　2011 年 3 月

大分市中心部における分譲共同住宅の利用状況と維持管理に関する研究

正会員　○吉田宗平*1　同　佐藤誠治*2　同　姫野由香*3　同　小林祐司*3

7, 都市計画―3, 市街地変容と都市・地域の再生　　都市計画
街なか居住, 地方都市, 中心市街地, 共同住宅, 維持管理

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等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。

共同住宅の管理は、区分所有者が管理組合を組織し共同で管理するため、合意形成の複雑さや専門性を有している。そのため「マンションの管理の適正化を推進する法律[注1]」では、国だけでなく、自治体の行政施策の必要性も指摘されている。そこで本研究では、大分市中心部を例に共同住宅が今後とも住み続けられるストックとして、維持管理されていくための課題改善に向けた有益な知見を得ることを目的としている。

2　既往の研究における本研究の位置づけ

「街なか居住」居住に関する先行研究として金[1)]は、自治体のマンション施策の現状と共に、各自治体の公的支援の位置づけについて提言している。著者ら[2)]は、「宅地面積」「総戸数」「階数」等の規模や「築年数」「管理方式」等から、分譲共同住宅の現状と課題について明らかにした上で、居住者同士の関係、共同住宅と地域住民との関係を明らかにした。そこで、本報では、利用状況や耐震改修等といった、分譲共同住宅の維持管理に注目し、現在の分譲共同住宅の維持管理に関する特徴や課題について整理する。

3　研究の方法

共同住宅の維持管理を取り巻く環境を把握するため、耐震改修や修繕に関する法律、施策の特徴を考察した。また、大分市中心部の分譲共同住宅の維持管理の傾向を把握するため、2009 年 9～10 月、図 1 に示す大分市中心部全ての分譲共同住宅の管理組合を対象に維持管理するアンケート調査を行った。131 件中有効回答数は 46 件(回収率＝35.1%)であった。回答のあった 46 件

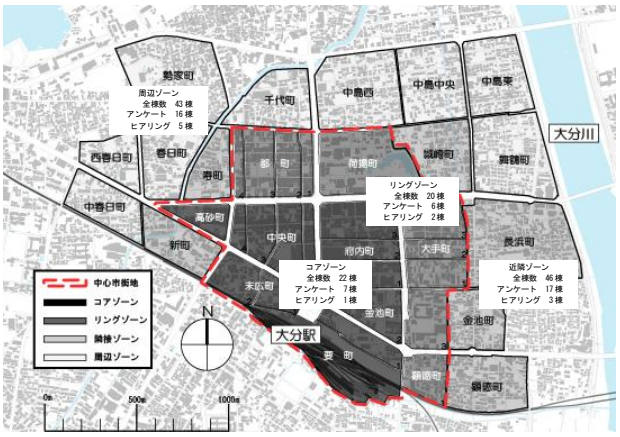

図 1　本研究で定義する大分市中心部の範囲(約 149ha)

のうち、調査協力依頼に了承の得られた 11 件の管理組合の理事長あるいは管理人に対し、2009 年 12 月～2010 年 2 月にかけて、分譲共同住宅の維持管理に関するヒアリング調査を実施した。

4　共同住宅の維持管理に関する法律、施策

大分市における共同住宅の維持管理に関する法的環境を明らかにするため、表 1 に示す耐震改修、建替、修繕等に関する法律あるいは施策、事業を把握した。

耐震診断、改修に関する規定、補助については、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、耐震改修支援センターを設立し、耐震診断及び耐震改修に関する情報の収集、提供が行われている。また、都道府県耐震改修促進計画の策定を義務付けることで、各地方公共団体に耐震化の目標設定と、達成のための支援策の検討を促進している。「大分県耐震改修促進計画」「大分市耐震改修促進計画」では、1981 年以前の木造一戸建て住宅を対象に耐震診断・改修への補助金の支給や専門技術者の紹介等の資金面の補助と耐震診断・改修における情報提供を行っている。一方、共同住宅への対応は窓口の設置にとどまり、資金面での補助はなく情報提供のみである。国の事業である「住宅・建築物耐震改修等事業」によって、地方公共団体の耐

震改修促進法により認定を受けた共同住宅[注2)]を対象とする耐震性向上に伴う資金に対して、補助金が設定されているが、大分県及び大分市の施策では、共同住宅に関しての補助金の支給がなされていないため、同事業は活用されていない。

老朽、劣化等に関する規定、補助においては、「建物の区分所有に関する法律」で、建替、修繕に対して、具体的な決議数を設ける等の規定がなされている。また、「大分市耐震改修促進計画」では、共同住宅が周辺に被害を与える危険のあるものに関しては、修繕または撤去の際の補助制度が整備されているが、その他の修繕に関しては補助制度が設けられていない。

以上のことにより、大分市中心部における共同住宅の維持管理に関する法律では、修繕や建替に関しては、具体的な決議数を定めているものの、資金面の補助に対しては規定がないことが確認できた。一方、耐震診断・改修においては、県・市の施策により倒壊の危険性が高いとされる 1981 年以前の木造一戸建て住宅に関して重点的に補助がなされているが、共同住宅に対しての資金面の補助に関する施策は現段階では講じられていないことが明らかとなった。また、情報提供に関しては、法律及び県・市の施策においても耐震診断・改修や修繕に関する情報センターの設立や窓口の設置が講じられていることが確認できた(表１)。

５　共同住宅の利用と耐震診断・改修の実施状況

５－１　分譲共同住宅の利用状況

大分市中心部における分譲共同住宅の利用状況について、アンケート調査項目のうち関連のある 3 項目（新築時からの居住継続割合、空き戸数割合、賃貸戸数割合）を抽出し、それぞれ地域との関連性を考察した。新築時からの居住継続戸数割合は全地域の統計では「0%(0 戸)」の分譲共同住宅が、15%(7/46 棟)であり、

表２　新築時からの居住継続戸数が総戸数に占める割合

	0%		1～20%未満		20～40%未満		40～60%未満		60～80%未満		80～100%		無記入		合計
全地域	7	15%	5	11%	8	17%	2	4%	5	11%	16	35%	3	7%	46
コアゾーン	0	0%	1	14%	0	0%	1	14%	1	14%	3	43%	1	14%	7
リングゾーン	1	17%	0	0%	2	33%	0	0%	0	0%	3	50%	0	0%	6
近隣ゾーン	2	12%	1	6%	2	12%	1	6%	4	24%	5	29%	2	12%	17
周辺ゾーン	4	25%	3	19%	4	25%	0	0%	0	0%	5	31%	0	0%	16

地域内で最も多い継続戸数割合

表３　空き戸数が総戸数に占める割合

	0%		1～2%未満		2～4%未満		4～6%未満		6～8%未満		8～10%未満		10%以上		合計
全地域	17	37%	2	4%	3	7%	5	11%	5	11%	7	15%	7	15%	46
コアゾーン	4	57%	1	14%	0	0%	0	0%	1	14%	0	0%	1	14%	7
リングゾーン	3	50%	1	17%	0	0%	0	0%	0	0%	2	33%	0	0%	6
近隣ゾーン	6	35%	0	0%	2	12%	3	18%	3	18%	1	6%	2	12%	17
周辺ゾーン	4	25%	0	0%	1	6%	2	13%	1	6%	4	25%	4	25%	16

地域内で最も多い空き戸数割合

表４　賃貸物件が総戸数に占める割合

	0%		1～20%未満		20～40%未満		40～60%未満		60～80%未満		80～100%		無記入		合計
全地域	2	4%	18	39%	9	20%	7	15%	2	4%	6	13%	2	4%	46
コアゾーン	0	0%	4	57%	0	0%	1	14%	0	0%	2	29%	0	0%	7
リングゾーン	0	0%	4	67%	0	0%	0	0%	1	17%	1	17%	0	0%	6
近隣ゾーン	1	6%	5	29%	6	35%	2	12%	0	0%	2	12%	1	6%	17
周辺ゾーン	1	6%	5	31%	3	19%	4	25%	1	6%	1	6%	1	6%	16

地域内で最も多い賃貸戸数割合

8 割程度の共同住宅で、新築時からの継続居住者が存在する。各地域の統計では、コアゾーンで、新築時からの居住継続戸数割合が「0%(0 戸) 」の分譲共同住宅が 0 棟であり、駅周辺部の商業地域であるコアゾーンにおいて、全ての分譲共同住宅が新築時からの継続居住者を 1 世帯以上有していることが確認できた(表２)。大分市中心部のストック状況としての空き戸数割合をみると、全地域の統計では、「0%(0 戸)」37%(17/46 棟)であり、空き住戸を有している分譲共同住宅が 63%(29/46 棟)である。これより、大分市中心部において空き住戸を有する分譲共同住宅が多い傾向があるといえる。各地域においては、空き戸数割合が「0%(0 戸)」の分譲共同住宅がコアゾーンで 57%(4/7 棟)、リングゾーンで 50%(3/6 棟)であり、中心市街地内部（コア、リングゾーン）において 5～6 割を占めている。一方、近隣ゾーンでは 35%(6/17 棟)、周辺ゾーンでは、25%(4/16 棟)あり、中心市街地外縁部(近隣、周辺ゾーン）では、3 割程度の割合である。これより、中心市街地内部では、外縁部に比べ、空き住戸を有していない分譲共同住宅が多い傾向がみられる(表３)。賃貸戸数割合について、全地域の統計では、92%(42/46 棟)の分譲共同住宅が賃貸住戸を保持している。また、中心市街地内(コア、リングゾーン)では、賃貸戸数割合が「1～20%未満」と

表１　大分市における共同住宅維持管理に関する法律、施策状況

		概要	耐震診断に関する規定、補助	耐震改修に関する規定、補助	老朽、劣化等の修繕に対する規定、補助	建て替えに関する規定、補助
法律	建物の区分所有に関する法律	①　専有部分、共用部分、建物の敷地に関する権利関係についての規定 ②　規約、集会、管理組合等に関する規定 ③　建替え・大規模修繕のための規定	—	—	—	○
			※管理規約により決議数を設けている場合、規定に従う	※管理規約により決議数を設けている場合、規定に従う	※形状又は効用の著しい変化を伴う場合は、3/4以上の決議数が必要	③4/5以上の決議数が必要
	マンション管理の適正化の推進に関する法律	①　管理組合による管理の適正化を確保するための施策 ②　マンション管理士の資格の創設 ③　マンション管理業の適正化のための措置 ④　マンションの管理の支援のための専門的な組織の指定 ⑤　分譲段階における適正化の措置	—	—	—	—
	マンションの建て替えの円滑化等に関する法律	①　マンション建替組合の設立 ②　運営・意思決定ルールの明確化 ③　民間事業者等の能力の活用 ④　建て替えに関する関係権利の円滑な移行	—	—	—	○ ②事業計画の策定の義務化 ④権利変換計画の策定の義務化
	建築物の耐震改修の促進に関する法律	①　都道府県耐震改修促進計画の義務化 ②　特定建築物の耐震診断及び耐震改修について指導及び助言の許可 ③　耐震改修支援センターの認定	● ②指示を受けた特定建築物の所有者が、正当な理由がなく、従わなかった場合その旨を公表することが可能 ③耐震改修支援センターより情報及び資料の収集が可能	○ ①都道府県耐震改修促進計画の義務化 ● ②指示を受けた特定建築物の所有者が、正当な理由がなく、従わなかった場合その旨を公表することが可能 ③耐震改修支援センターより情報及び資料の収集が可能	—	—
国の事業	住宅・建築物耐震改修等事業	耐震性向上に資する補助金を地方公共団体等に対し行う制度を確立	— ※地方公共団体が耐震診断を行う場合、合計額の1/2以内の金額を国が補助。 民間事業者が耐震診断を行う場合1/3以内の額かつ地方公共団体が補助する額の1/2以内の額を国が補助するが、地方公共団体の補助金がないため使用不可	— ※耐震改修に関する事業に係る補助額は、事業の定める算出額以内かつ地方公共団体が補助する額の1/2以内の額であるが、大分市の共同住宅に耐震改修に対する地方公共団体の補助金がないため使用不可	—	— ※建替に関する事業に係る補助額は、事業の定める算出額以内かつ地方公共団体が補助する額の1/2以内の額であるが、大分市の共同住宅に耐震改修に対する地方公共団体の補助金がないため使用不可
県の施策	大分県耐震改修促進計画	①　耐震化の現状および目標の設定 ②　耐震改修促進のための環境整備 ③　地震時の建築物の総合的な安全対策 ④　特定建築物の所有者に対する耐震診断または耐震改修の指導等 ⑤　住宅である市町村の耐震改修促進計画を義務化	● ②相談窓口の開設 ②専門技術者の養成・県民意識の向上のための講演会の実施 ※1981年5月以前の木造一戸建て住宅に対し、以下の対応を実施 ・専門技術者の紹介体制の整備 ・140団地の自主防災会を通じ、出前教室の実施 ・耐震診断に対し、補助金の支給	● ②相談窓口の開設 ②専門技術者の養成・県民意識の向上のための講演会の実施 ※1981年5月以前の木造一戸建て住宅に対し、以下の対応を実施 ・専門技術者の紹介体制の整備 ・140団地の自主防災会を通じ、出前教室の実施 ・耐震診断に対し、補助金の支給	● ③ブロック塀の安全対策 ③ガラス等の落下防止策 ③がけ崩れ等による建築物被害の軽減対策	—
市の施策	大分市耐震改修促進計画	①　耐震化の現状および目標の設定 ②　耐震改修促進のための環境整備 ③　地震時の建築物の総合的な安全対策 ④　特定建築物の所有者に対する耐震診断または耐震改修の指導等	● ②相談窓口の開設 ※1981年5月以前の木造一戸建て住宅に対し、以下の対応を実施 ・専門技術者の紹介体制の整備 ・140団地の自主防災会を通じ、出前教室の実施 ・耐震診断に対し、補助金の支給	● ②相談窓口の開設 ※1981年5月以前の木造一戸建て住宅に対し、以下の対応を実施 ・専門技術者の紹介体制の整備 ・140団地の自主防災会を通じ、出前教室の実施 ・耐震改修に対し、補助金の支給	● ③ブロック塀の安全対策 ③ガラス等の落下防止策 ③がけ崩れ等による建築物被害の軽減対策	—

国の事業 → 県の施策：義務化の検討
国の事業 → 市の施策：義務化の検討
県の施策 → 市の施策：義務化

資金援助が有る法律あるいは施策、事業　●（補助）　○（規定）

少ない分譲共同住宅が 6 割程度を占めている。一方、外縁部(近隣、周辺ゾーン)では、3 割程度の割合であり、中心市街地内部に比べ、総戸数に占める賃貸戸数の割合が多い傾向がみられた(表４)。

５－２　共同住宅の耐震診断・改修について

アンケート調査により、分譲共同住宅居住者に加え周辺住民への被害も考えられる地震被害においての、対応状況として、耐震診断・改修の項目を考察する。

耐震診断の実施の有無をみると 83%(38/46 棟)の分譲共同住宅が耐震診断を実施していない。実施していない 38 棟の分譲共同住宅において、耐震診断の検討状況は「検討していない」61%(28/38 棟)「議題に出たことがある」15%(7/38 棟)であり「話が進んでいる」0%である。これより、耐震診断をしていない分譲共同住宅の 6 割以上が検討もしていないことが確認できた(図２)。耐震診断を実施していない理由としては「耐震基準を満たしていたため」13 棟が最も多い。一方、耐震基準を満たしているかわからないが、耐震診断も実施していない理由は「資金が集まらなかったため」が 10 棟、「具体的な手順がわからないため」が 5 棟である。そのため、資金面の問題、情報が入手できていないことを理由に実施できていないと考えられる(図３)。

耐震改修の実施の有無については「実施していない」96%(44/46 棟)であり、大分市中心部の分譲共同住宅の大多数が、耐震改修をしていないといえる。耐震改修を実施してない 44 棟の耐震改修の検討状況については、「検討していない」76%(35/44 棟)、「議題に出たことがある」13%(6/44 棟)、「話が進んでいる」0%である(図４)。耐震改修の実施できない理由としては、「耐震基準をみたしていたため」が 16 棟と最も多い。また、耐震基準を満たしているかわからないが、耐震改修を実施していない理由としては、「資金が集まらなかったため」11 棟、「具体的な手順がわからないため」5 棟である。耐震診断を実施できない理由と同様に、資金面の問題や情報がないためということが理由に耐震改修が実施できていないことがわかる(図５)。

６　ヒアリング調査の結果と考察

ヒアリング調査結果をもとに、より具体的な耐震改修・建替について抱える問題、必要とされるサポートについて考察する。表５より、耐震改修・建替を実施した分譲共同住宅は無く、「実施予定・議題に上ったことがある(2/11 棟)」分譲共同住宅もほとんどないことが

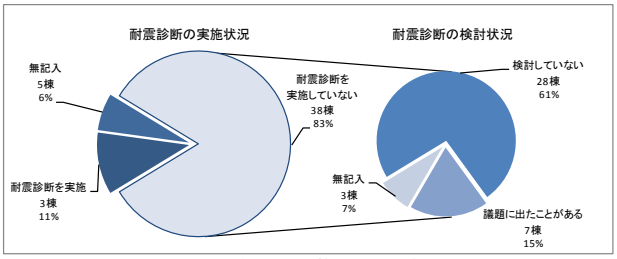

図２　耐震診断の実施状況、検討状況

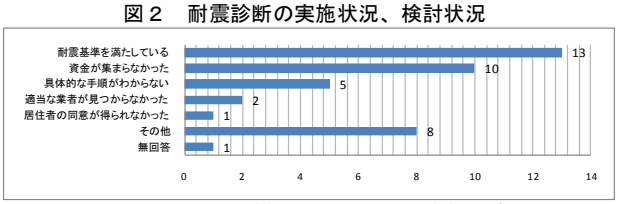

図３　耐震診断を実施できない理由（複数回答可）

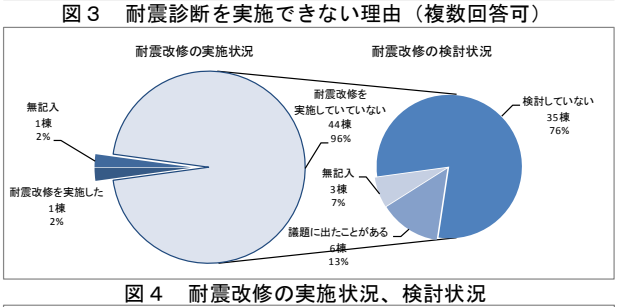

図４　耐震改修の実施状況、検討状況

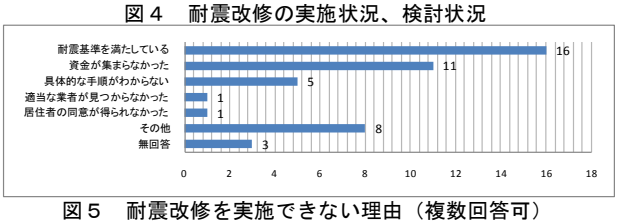

図５　耐震改修を実施できない理由（複数回答可）

わかる。「実施予定のない共同住宅(9/11 棟)」は、耐震改修・建替が必要となった場合の備えについて、「特に何もしていない(8/11 棟)」が最も多く、「居住者が想像すらしていないのではないか(C 棟)」と答えたところもあり、具体的な計画の策定や居住者意識の面からも耐震改修・建替等を実現することは困難である分譲共同住宅が多いと考えられる。自治体に望むサポートについては「特にない(5/11 棟)」が最も多く、共同住宅が個人資産であるとの考えから、サポートを期待していない傾向がみられる。望まれるサポートとしては「資金的な補助(3/11 棟)」が最も多く、次いで「情報公開、専門家の紹介(2/11 棟)」となる。その他としては、築 20 年以上の比較的古い共同住宅で「合意形成の為の調整役をサポートしてほしい(B 棟)」との要望があげられた。

７　まとめ

本研究のまとめを次のように述べることができる。

まず、維持管理からみる共同住宅に関する法律や施策としては、国の補助事業により、地方公共団体に対し、耐震改修促進法の認定を受けた共同住宅の耐震化に対する補助金が準備されているが、大分県・市の施策では、共同住宅の耐震改修等への対応は情報提供に留ま

り、資金面の補助はなく、国の補助事業も活用していないことが明らかとなった。

次いで、アンケート調査における分譲共同住宅の利用状況については、6割程度の分譲共同住宅が空き住戸を有しており、加えて、9割程度が賃貸住戸を有している。そのため、賃貸物件ではオーナー不在のため合意形成が行い難くなることや、空き住戸による修繕積立金の低下により、分譲共同住宅の維持管理への資金力の低下が考えられる。

耐震診断・改修については、耐震診断を実施していない分譲共同住宅が8割程度みられ、そのうち6割が検討もしていない状況である。実施していない理由としては、資金が集まらないことや具体的な手順がわからない等、「資金面の問題」や「情報の欠如」等を理由としていることが明らかとなった。耐震改修についても実施の有無、検討状況、実施できていない理由の3項目で耐震診断と同様の結果がみられた。

ヒアリング調査による具体的な耐震改修・建替について抱えている問題やサポートについては、耐震改修・建替が必要となった時の備えとして何もしていない共同住宅が多く 、耐震改修・建替に対する意識は低いことが明らかとなった。自治体に望むサポートとしては、個人の資産であるとの考えからサポートを必要としていない共同住宅が多いことが確認できた。一方、サポートを望む場合は、「資金的な援助」を求める分譲共同住宅が多いが、次いで、「情報提供」や「専門家の紹介に対する援助」「合意形成の調整役の援助」を求めており、現在、大分市で行われている木造一戸建て住宅への「専門技術者の紹介」「出前教室の開催」といった情報提供の共同住宅への拡大が望まれる。

以上より得られた知見は、大分市中心部の分譲共同住宅では、耐震改修や建替による建物の維持については具体的に検討されておらず、検討された場合においても資金面や情報の欠如といった問題が生じ、円滑に耐震改修・建替に関する維持管理ができない状況である。望ましい共同住宅管理のために、現在提供されている窓口の積極的活用や今後展開が期待される、地方公共団体の補助を活用することが、具体的な対応策であると考えられる。また、地方都市中心部においては、居住人口の維持が重要な課題である。一方、大分市の例にみるように、国の補助事業の認定基準を満たさない共同住宅においても、築年数を経るに従い何らかの対策が必要となる物件が多数あると推察できる。これらへの対策も今後の検討課題であるといえる。

(参考文献)

1)金貞仁, 梶浦恒男, 藤田忍(2004):マンション管理に対汁地方自治体の行政取り組み状況と公的対応必要性の位置付け, 日本建築学会計画系論文集, 第576号

2)吉田宗平, 佐藤誠治, 姫野由香, 川端威士(2009):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, 日本建築学会九州支部研究報告49号

【補注】

注1)「マンション管理の適正化の推進に関する法律」第五条より、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならないと提言している。

注2) 全国のDID地区等又は地域防災計画に位置づけられた避難路や緊急輸送道路等に面する区域等の地域要件。他にも計画要件、建築物の要件を満たすもの。

表5　耐震改修・建替の特徴

分類	分類		委託管理							委託管理(一部)	自主管理		
			10年未満	10年以上～24年未満					25年以上	10年以上～24年未満	10年以上～24年未満	25年以上	
			60戸未満	60戸未満			60戸以上	60戸以上	60戸以上	60戸未満	60戸未満	60戸未満	
	名称		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
基本属性	調査対象者	役職	理事長	理事長	管理人(常駐)	管理人(常駐)	理事長	理事長	理事長	理事長	管理人(住込)	理事長	会計役員
		役員歴(管理人歴)	2年	1年(輪番)	7年(理事長は輪番)	15年(理事長は輪番)	1年(輪番)	20年	20年	12年	6年		3年
	建物基礎データ												
	建築年		2008	1987	1986	1995	1992	1990	1984	1998	1985	1980	1981
	ゾーン		周辺	周辺	周辺	周辺	近隣	コア	リング	近隣	周辺	近隣	リング
	総戸数		46	47	35	33	65	90	125	21	45	27	28
	空き戸数		0	2	3	2	0	1	0	1	4	2	0
	賃貸戸数		1	15	5	14	15	87	85	6	14	6	4
	継続戸数		46	15	6	2	0	1	0	1	4	2	0
(耐震)改修・建て替え	(耐震)改修建て替えの**資金**の有無	有											
		無	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	(耐震)改修・建て替えの**資金予定**の有無	有					●					●	
		無	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●
	(耐震)改修、建替が必要となった場合の備え						大分市が行っている大友氏遺跡事業の対象地となっているために年後には移転するのでこれからどうするか話し合っている途中。役員とは他にそれ専用の専門委員会を結成し、そのメンバーが市役所との交渉を行っている					建替をする場合は建て増ししてその売った費用を建設費に充てようと考えている。20年前からマンションの積立保険に入っていて5年満期で帰ってくるのでそのお金から修繕費を引いたお金を建て替えの費用に充てようとしている。	
	(耐震)改修・建替で困っていること、わからないこと						特に困っているということはないが移転する場所やいつ使用をもらえるのか等交渉している途中。					建設業の仕事をしている人が居住者に2名ほどいるので特に困っていることはない。	
	自治体に望むサポート						特にない					普段から自主管理を行い知識があるあ、特に何もない。	
	(耐震)改修、建替が必要となった場合の備え	特にしていない	●	●	●	●		●	●		●		●
		話し合い(勉強会)								●			
		詳細	耐震基準をみたしている為、建て替えはまだ建って間もないので修繕積立金を積み立てるくらいだが、今のところ他の補修の費用に充てているので何もしていないという現状。	以前耐震診断を行い大丈夫であると言われた為、していない。修繕積立金は積み立てている。	思慮するしていないのではないかと考えられる。			耐震基準を満たしているので必要ないので、建て替えについてはまだ20年くらいなのであまり考えられない。	逐然と自分で気にはなっているものの、建物の構造が特殊で、地震対策をしている為(溶岩工法)最初の段階で地震対策はできていると思って、安心しきっているところはある。	近々耐震診断の話し合いを行う予定。	特にない		NPOから紹介してもらった業者に診断を頼ちゃたしたが診断をするための見積もり量が高額の為やめた。しなければならないと思っている。
	自治体に望むサポート	特にない			●	●		●		●			●
		資金的な補助		●					●				●
		情報公開(NPO等の紹介)								●	●		
		専門家の紹介	●										
		その他		●									
		詳細	専門家(設計事務所ではなくコンサルタント)を紹介してほしい。	お金の問題が一番大きいが、今理事会役員全員が一年ごとの輪番でしているので、改修・建替をいざしようとなった場合に話がまとまらないと思うので合意形成を行うための調整役をサポートしてくれるとありがたい。					資金面の補助以外は特にない。	NPO団体から情報をえているので特になにも望まないが、マンション管理に関する団体の情報などは市役所HPなどで紹介してもらいたい。	今後(耐震)改修、建替に関する事業が今後あればHPとに載せるだけではなく紙面で通知を出して欲しい。		資金的な補助があればありがたいが難しいと思うので、他は特にない。
	建替・改修が今後行われる場合、郊外に出ていく意志の有無とその理由	郊外に出る		●									
		中心市街地に居住	●				●	●	●	●		●	
		わからない											●
		理由	利便性が良いため	郊外に家を持っているので。			今まで住んでいて慣れていると思うし、中心市街地に近いので。	ここには住んでいないのでわからない。近くの別のマンションに住んでいるが、車の運転が出来ないことや、この場所で仕事をしている。買い物にも便利なのでこの近辺には住み続けると思う	自分も歳をとっているし、このマンションに住む前も近くにンに住んでいるが、車の運転が出来ないことや、この場所で仕事をしている。買い物にも便利なのでこの近辺には住み続けると思う。	元々郊外に住んでいて不便であることを実感したため、ただもし、建替等がおこなわれるのであればマンション全管理するのは大変なので戸建てにしたいと妻はいっている。	自分はオーナーではないのでよくわからないがオーナーの入れ替わりが結構あるので出ていく可能性はある。	利便性が良いため。	郊外に出ていくかどうかはわからないがこのマンションからは逃亡しようと考えている。(管理上の不正が発覚し、以前の役員に対し、不信感がある為)

*1　大分大学大学院工学研究科博士前期課程

*2　大分大学工学部福祉環境工学科　教授　工学博士

*3　大分大学工学部福祉環境工学科　助教　工学博士

*1　Graduate Student, Oita Univ.

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

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