

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
建築・都市計画研究室 B4 吉田宗平

土地利用の高度化の進展

職住近接の利便性

住環境の有効活用

共同住宅の建設、購入に対する融資制度や税制の設備

....etc



共同住宅は、都市の**主要な住居形態**として定着



共同住宅は

- **都市の市街地形成**
- **コミュニティ形成**

の観点からも重要な役割を担う住居形態

研究フロー

研究対象地内、分譲共同住宅
の登記事項要約書の取得

↓
地域毎での建設実態
経年変化と規模の関係

①分譲共同住宅の建設実態把握

共同住宅管理組合へのアンケート調査

↓
管理方式の実態
管理方式と規模による類型化

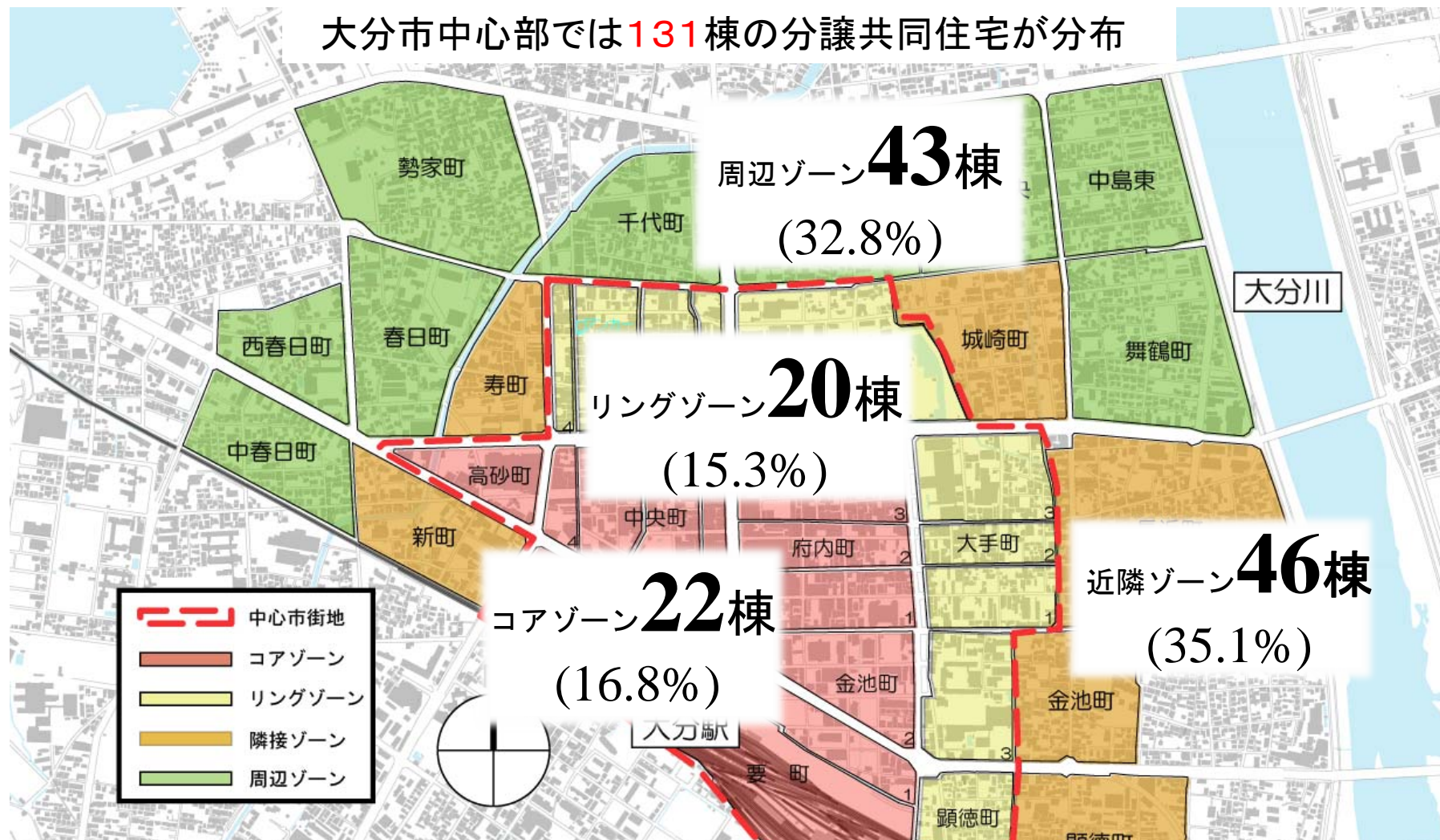
②分譲共同住宅の管理方式の特徴

↓
大分市中心部における分譲共同住宅の特徴と課題に対する有益な知見を得る

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

大分市中心部では**131棟**の分譲共同住宅が分布



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

本研究で定義する中心市街地の範囲(約149ha)

登記事項要約書の記載内容より

「築年数」

「階数」

「宅地面積」

「総戸数」

の4つの項目について地域全体の傾向と地域別での傾向を考察する

4 分譲共同住宅の建設実態

4-1-1 築年数について

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%	5	10.4%	5	11.5%	21	16.0%
10～14年	2	9.1%	0	0.0%	5	10.4%	5	11.5%	12	9.1%
15～19年	3	13.6%	1	5.0%	5	10.4%	5	11.5%	14	10.7%
20年～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%

全項目で10%以上の差がなく
大きな偏りはみられない

- 年代に関係なく開発が行われていると考えられる。

4 分譲共同住宅の建設実態

4-1-1 築年数について

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%
「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			1	5.0%	築年数20年以上の割合は75%と偏りがみられ、近年になるに従って開発が減少する傾向がみられる					
			5	25.0%						
			10	50.0%						
合計	22	100.0%	20	100.0%	46	100.0%	43	100.0%	131	100%

- ・年代に関係なく開発が行われていると考えられる。
- ・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。

「築年数」……年代に関係なく開発が行われている

「階数」……7～15階の分譲共同住宅が8割程度分布

「宅地面積」……400～1200㎡程度 of 分譲共同住宅が7割程度分布

「総戸数」……20～60戸程度の規模が6割程度分布

- ・ 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い。
- ・ 中心市街地内でも地価の下落等を理由に2000年頃から**コアゾーンに建設が偏ってきている**ことが明示できた。

分譲共同住宅の経年変化と規模の関係を明らかにするために

「階数－築年数」

「総戸数－築年数」

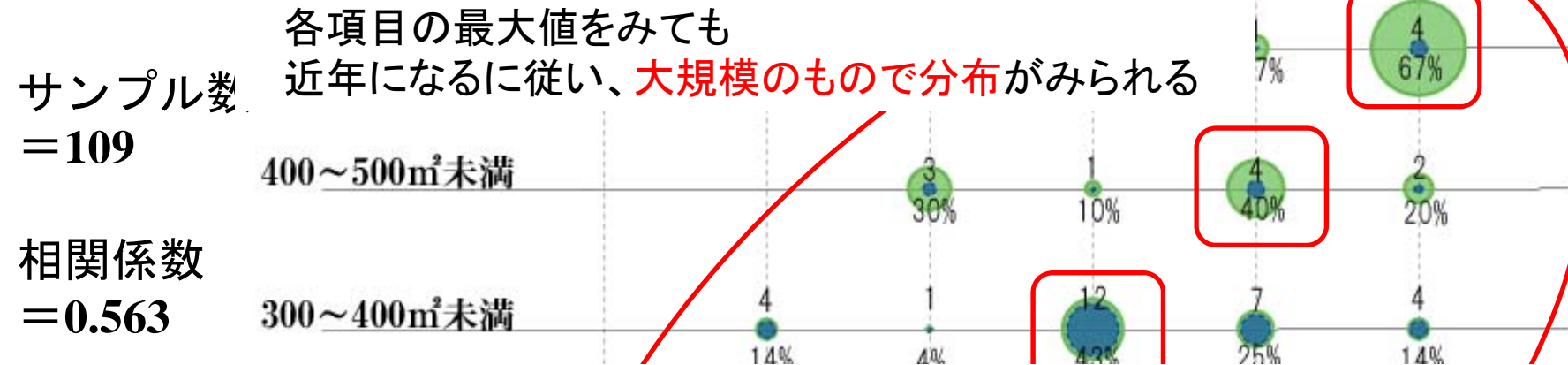
「宅地面積－築年数」

「1戸当たりの専有面積－築年数」

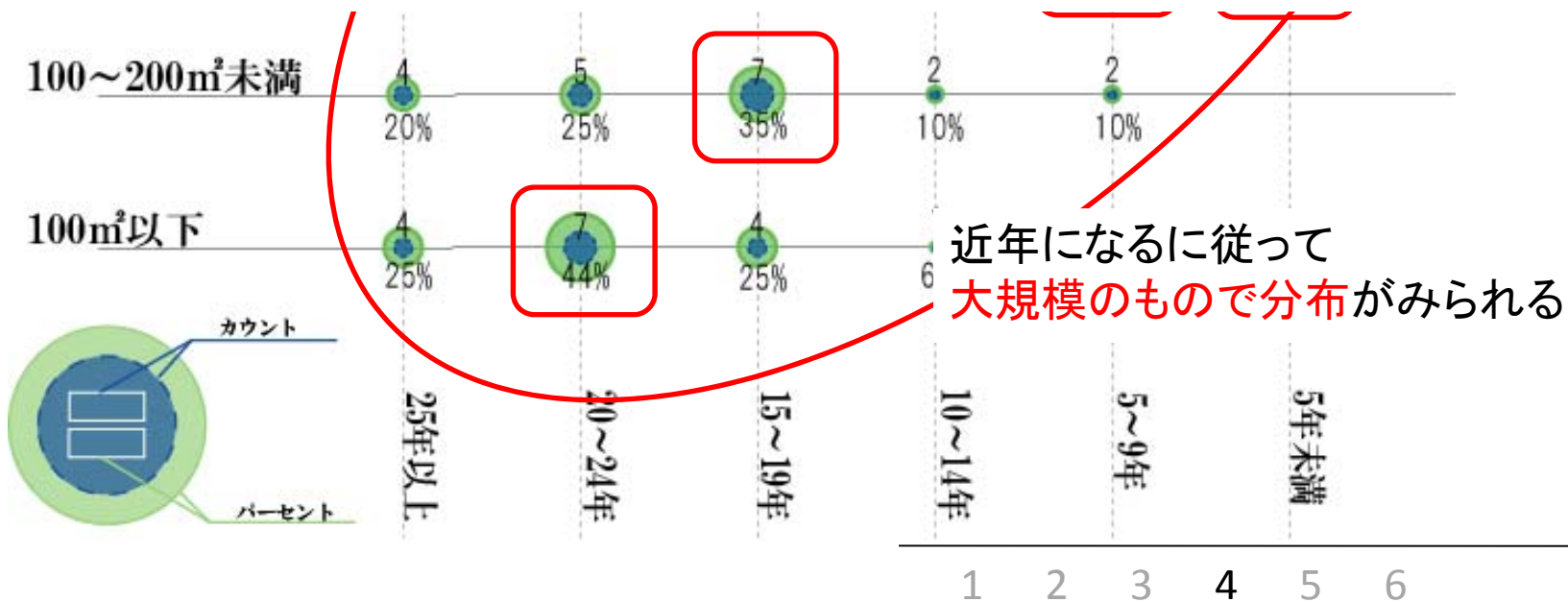
それぞれについて考察を行った。

4 分譲共同住宅の建設実態

4-2-4 1戸当たりの専有面積－築年数について



分譲共同住宅の1戸当たりの専有面積は、近年になるに従い、**大規模のもので増加**する傾向が確認できた



- ・ 総戸数と築年数との関係は低い。
- ・ 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。

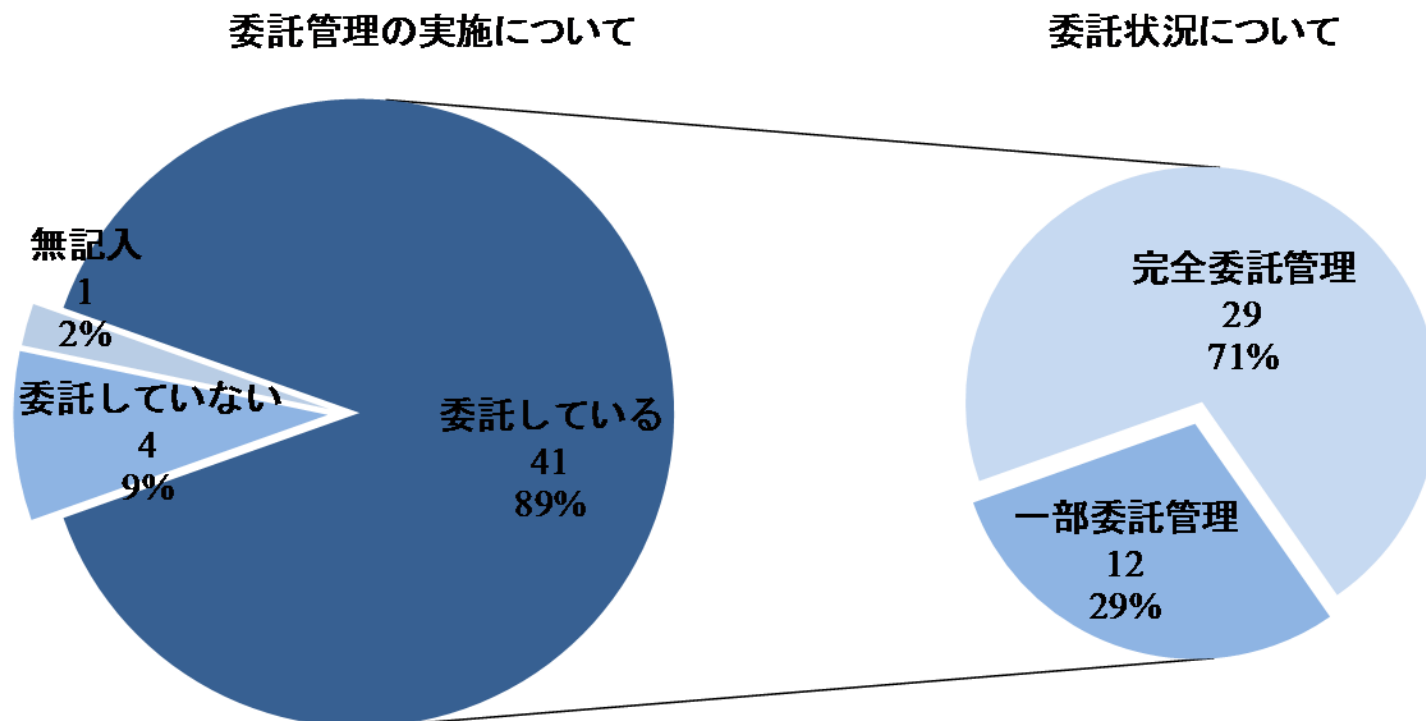
5 アンケート調査の結果と考察

5-1 アンケート調査の概要

名称：	分譲共同住宅の管理に関するアンケート調査
対象：	本研究で定義する大分市中心市街地範囲内での 分譲共同住宅 管理組合及び管理会社
日程：	2009年9月～10月
方法：	配布・・・管理組合(131部)へ 郵送(114部) 一部直接配布 (17部) 回収・・・郵送回収方法
結果：	有効サンプル数 46部 (35.1%)

5 アンケート調査の結果と考察

5-2 管理方式について



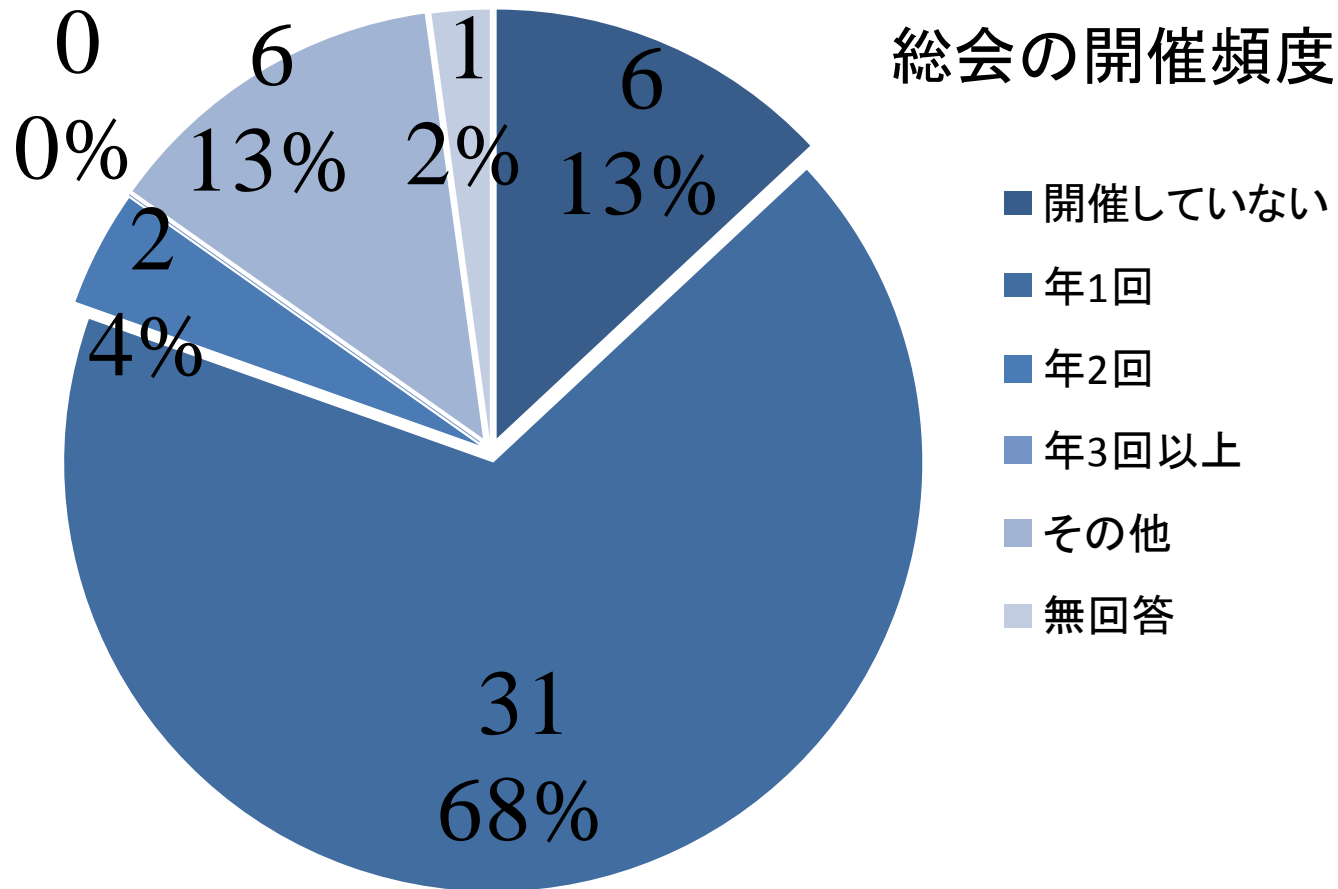
- ・「委託していない」9%(4/46棟)であり、自主管理の管理組合は1割程度である。

「委託している」41棟のうち……

- ・「完全委託方式」63%(29/41)の分譲共同住宅が管理事務の全てを管理会社に委託している。
- ・「一部委託方式」29%(12/41棟)であるため
3割程度の管理組合が自ら管理の一部を遂行しているといえる

5 アンケート調査の結果と考察

5-2 管理方式について



総会の開催頻度について

「**建物の区分所有に関する法律 第34条**」より

年一回以上の総会が義務づけられているが・・・

「開催していない」13%(6/46棟)であり、開催していない管理組合も存在する。

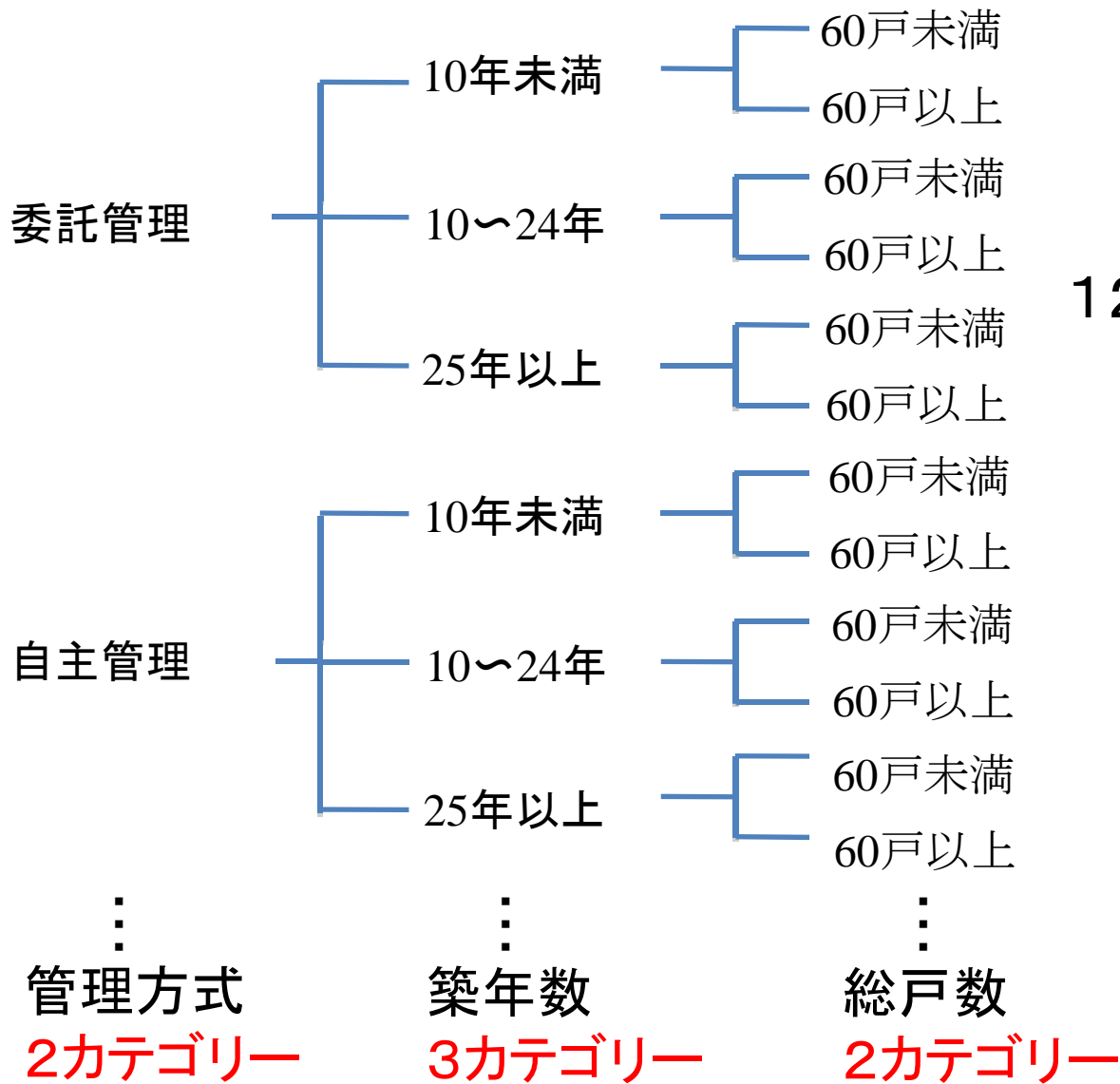
- ・ 管理会社への委託が多く、自主管理をしている分譲共同住宅がほとんどないことが、明らかになった。
- ・ 総会については法的制度があるにもかかわらず2割程度の分譲共同住宅が、開催していないことが明らかとなった。
- ・ 総会の出席状況は、全員参加の総会は少ないことが確認できた。

分譲共同住宅の類型化

管理・築年数・規模の側面から類型化を行い
分譲共同住宅の管理(ソフト面)と築年数・総戸数(ハード面)の関係性を考察する

6 管理・築年数・規模からみる分譲共同住宅の関係性

分譲共同住宅の類型化



12通りの分類が得られた



8つの分類
で分布がみられた

6 管理・築年数・規模からみる分譲共同住宅の関係性

分譲共同住宅の類型化

	管理方式		築年数			総戸数		
	カウント	パーセント	カウント	パーセント	カウント	パーセント		
委託管理	41	93%	「委託管理—10年未満—60戸未満」		12	26.7%		
			「委託管理—10～24年—60戸未満」		15	33.3%		
自主管理	4	9%	10～24年	1	2.2%	60戸未満	1	2.2%
				0	0.0%	60戸以上	0	0.0%
			25年以上	3	6.7%	60戸未満	3	6.7%
				0	0.0%	60戸以上	0	0.0%
総数	45	100%	総数	45	100%	総数	45	100%
平均値	22.5	50.0%	平均値	7.5	16.7%	平均値	3.75	8.3%

以上の2つの分類が、大きな割合を占めるため
委託管理をしており、**築年数25年未満**、**総戸数60戸未満**の
 分譲共同住宅が主流であると考えられる。

6 管理・築年数・規模からみる分譲共同住宅の関係性

分譲共同住宅の類型化

分譲共同住宅の類型化				コアゾーン	リングゾーン	近隣ゾーン	周辺ゾーン	
自主管理	10年未満	60戸未満	12	3	1	5	3	
		60戸以上	3	1	0	1		
	25年以上	60戸未満	4	1	0	2	1	
		60戸以上	4	1	0	2	1	
分譲管理	10年未満	60戸未満	0	0	1	1	0	
		60戸以上	0	0	1	1	0	
	25年以上	60戸未満	0	0	1	1	0	
		60戸以上	0	0	1	1	0	
合計				16	16	16	16	
%				100%	15.6%	13.3%	35.6%	35.6%

管理委託の3つの分類では…
外縁部(近隣&周辺ゾーン)でそれぞれ7割程度
 の分布がみられ、中心市街地(コア&リングゾ
 ン)と比べ**分布が集中**している。

自主管理の2つの分類では…

「自主管理—10～24年—60戸未満」**100%**(1/1
 棟)

「自主管理—25年以上—60戸未満」**67%**(2/3棟)

よって**自主管理を含む2分類は「周辺ゾーン」に集中**

管理方式

築年数

総戸数

地域別割合

分譲共同住宅を類型化することにより

- ① **8分類**の分譲共同住宅が存在することが確認できた
- ② 委託管理の6つの分類では、**中心市街地と外縁部で分布の傾向が異なる**
- ③ **自主管理**の2つの分類は「**周辺ゾーン**」に集中して分布している

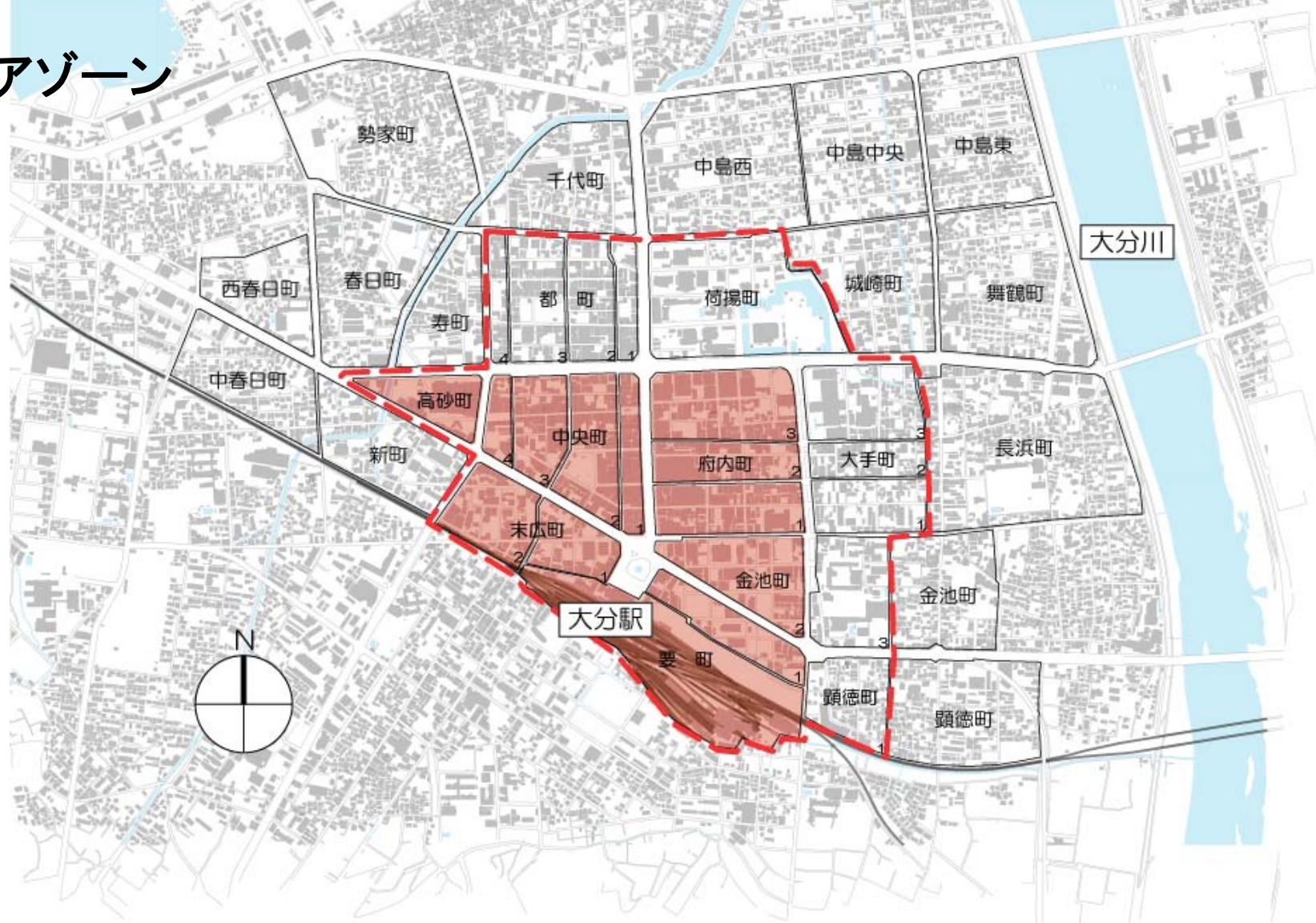
大分市中心部では年代に関係なく分譲共同住宅の開発が行われ、大規模な分譲共同住宅も増加している。

そのため、市街地形成やコミュニティ形成の観点からも一層重要な住居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く、自立的な運営方式である自主管理方式はほとんど行われていない状況であることが明らかとなった。

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。

コアゾーン

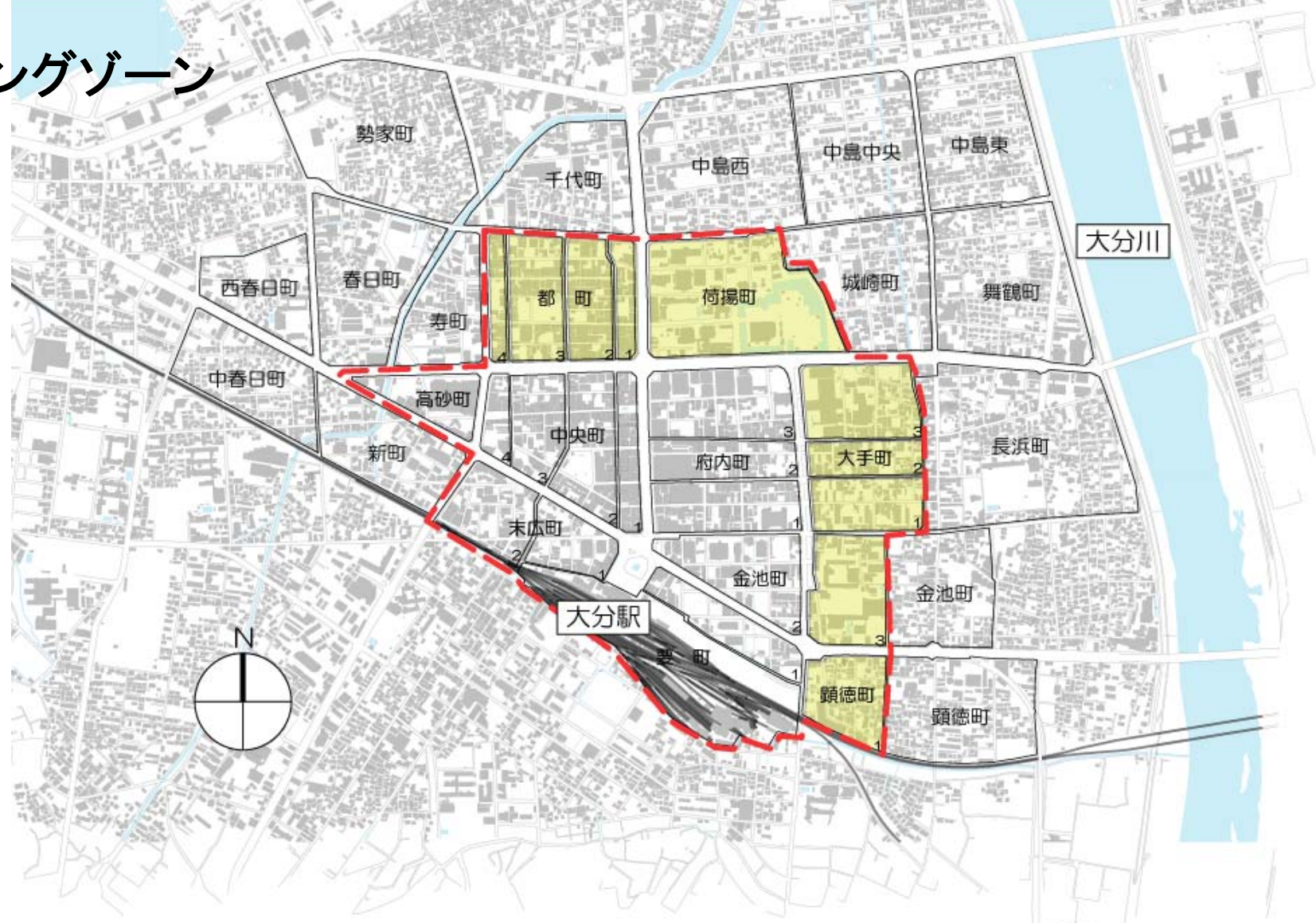


 中心市街地

大分駅に近い部分で駅の一部を除き全てが商業地域

-  中心市街地
-  コアゾーン
-  リングゾーン
-  隣接ゾーン
-  周辺ゾーン

リングゾーン

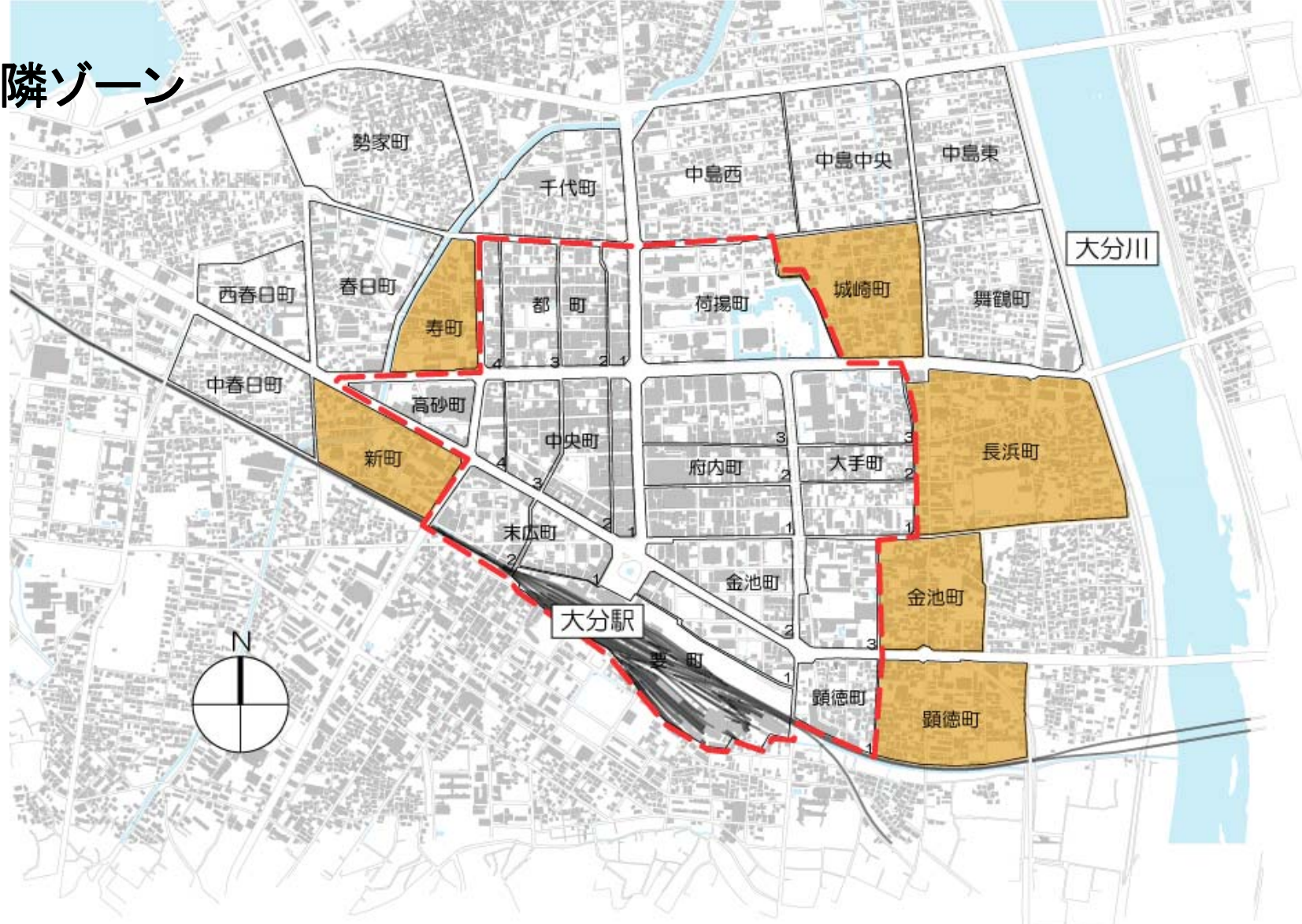


 中心市街地

-  中心市街地
-  コアゾーン
-  リングゾーン
-  隣接ゾーン
-  周辺ゾーン

国道197号線、遊歩公園沿いに位置し、主に商業地域で一部、近隣商業地域になっている。

近隣ゾーン

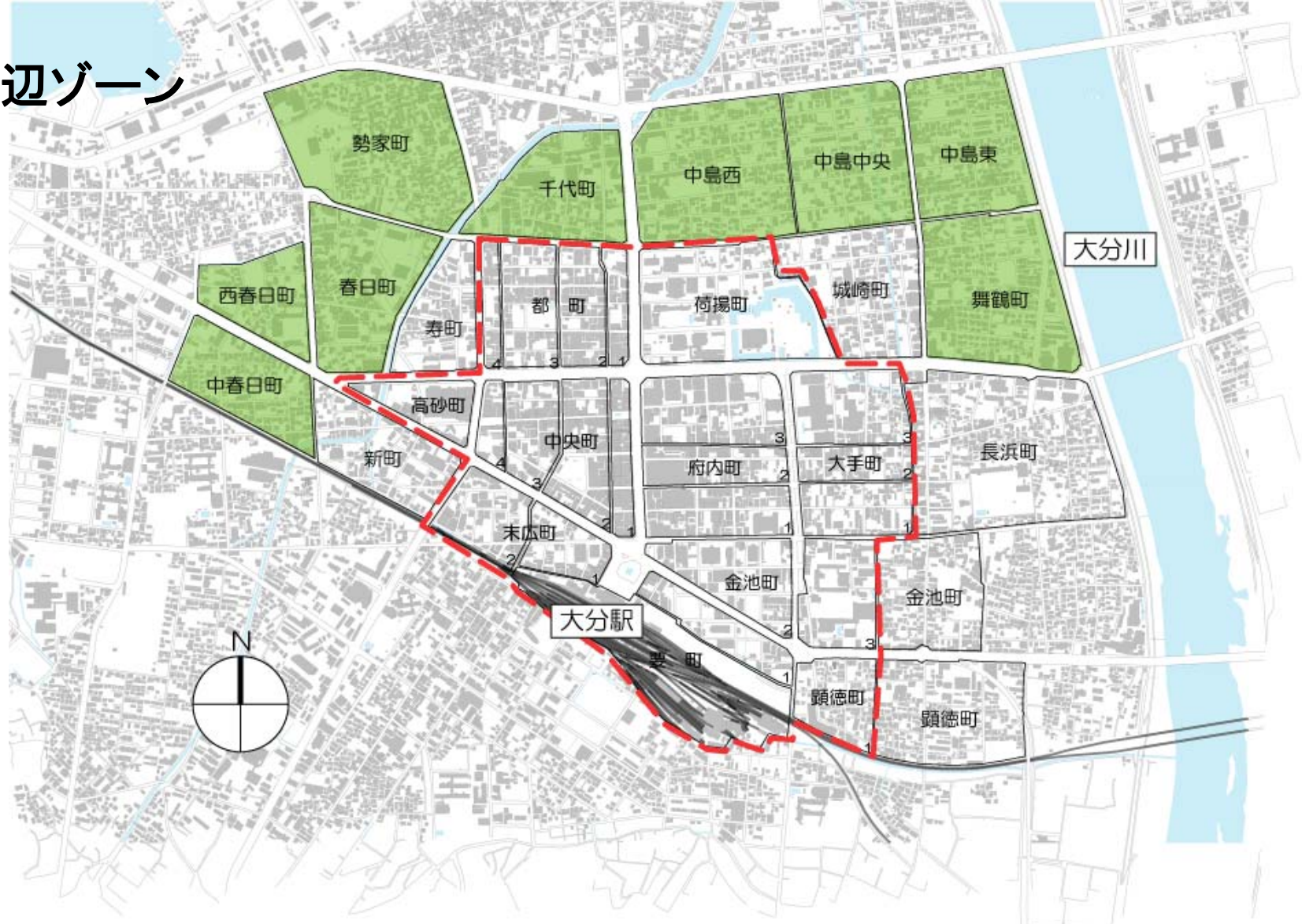


 中心市街地

-  中心市街地
-  コアゾーン
-  リングゾーン
-  隣接ゾーン
-  周辺ゾーン

中心市街地の外側に位置し、商業・近隣商業・第一種住居地域の混ざった地域である。

周辺ゾーン



 中心市街地

近隣ゾーンの外側に位置し、主に住居系の用途地域が占めており、一部商業・近隣商業地域となっている。

-  中心市街地
-  コアゾーン
-  リングゾーン
-  隣接ゾーン
-  周辺ゾーン

4 分譲共同住宅の建設実態

4-1-2 階数について

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		
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	
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%	7～15階の割合は84%と大きな割合を占める。						2	1.5%	22.9%
10～12階	7	31.8%							3	14.3%	29.0%
13～15階	10	45.5%							4	19.0%	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%	

- ・ 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。

4 分譲共同住宅の建設実態

4-1-2 階数について

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		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
1～3階	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
4～6階	4	18.2%	5	25.0%	4項目で10%以上の偏りが無い				9	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	「10～15階」78%であり、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							2	2.3%	3	2.3%
合計	譲共同住宅が多い傾向にあるといえる							10.0%		131	100%

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。

4 分譲共同住宅の建設実態

4-1-3 宅地面積について

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		
	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合	
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		「400～800㎡未満」39% 「800～1200㎡未満」28%						
1600～2000㎡未満	0	0%	3		の合計は67%と大きな割合を占める。						
2000㎡以上	3	18%	0	0%	2	5%	3	8%	8	7.3%	
合計	「2000㎡以上」18%と他のゾーンでの割合と比べ大きい100%									109	100%

- ・「400～1200㎡」程度に分譲共同住宅が多い傾向があるといえる
- ・コアゾーンは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

4 分譲共同住宅の建設実態

4-1-4 総戸数について

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	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
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%	0	0.0%	0	0.0%	7	5.4%
80～100戸未満	1	4.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
100戸以上	4	18.2%	3	15.0%	2	4.3%	1	2.3%	10	7.6%

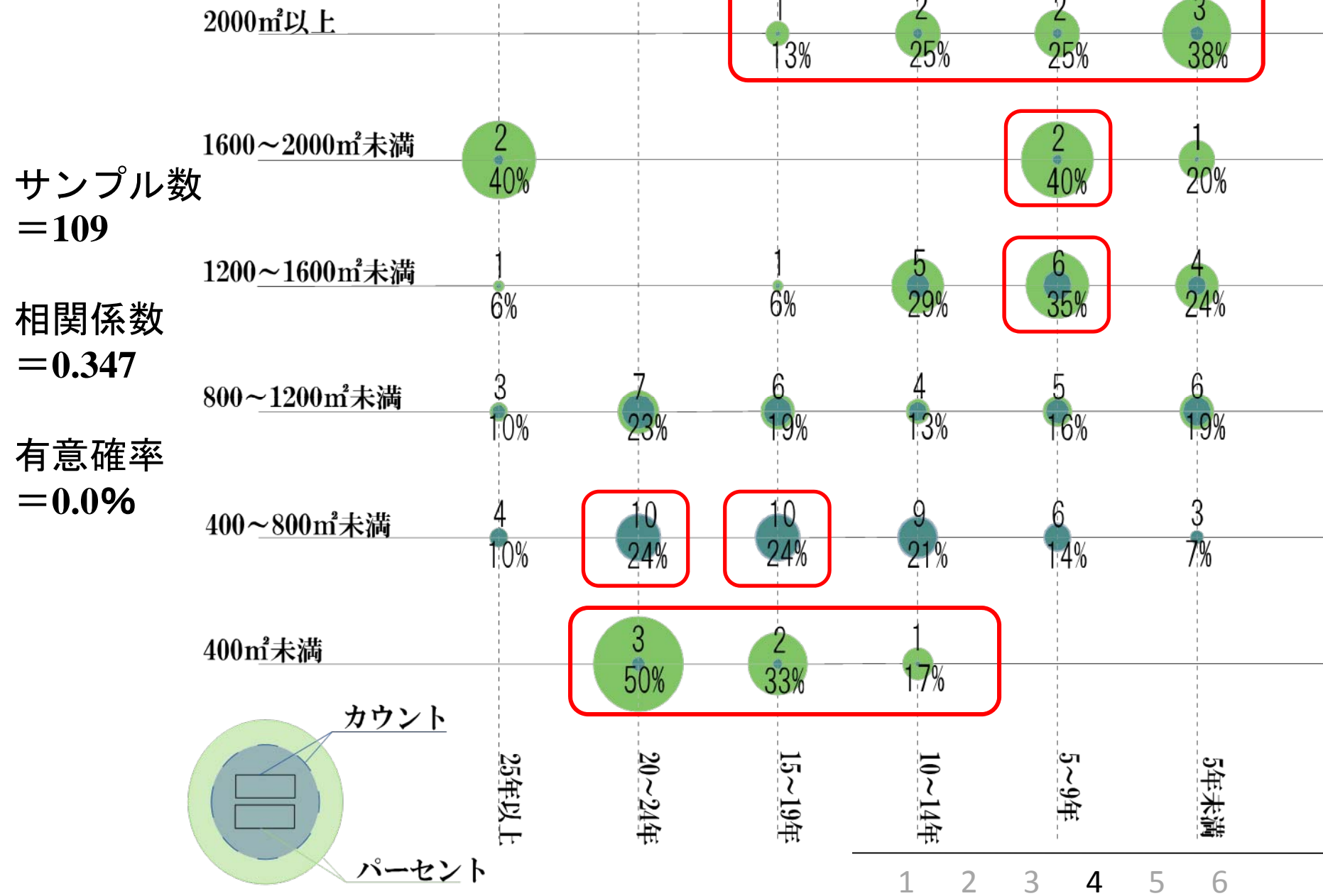
「20～40戸未満」31%、「40～60戸未満」29%であり、合わせた「20～60戸未満」60%と大きな割合を占める。

合計 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

- ・ 大分市中心部では「20～60戸未満」程度の規模が多い傾向がみられる
- ・ 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

4 分譲共同住宅の建設実態

4-2-2 宅地面積-築年数について



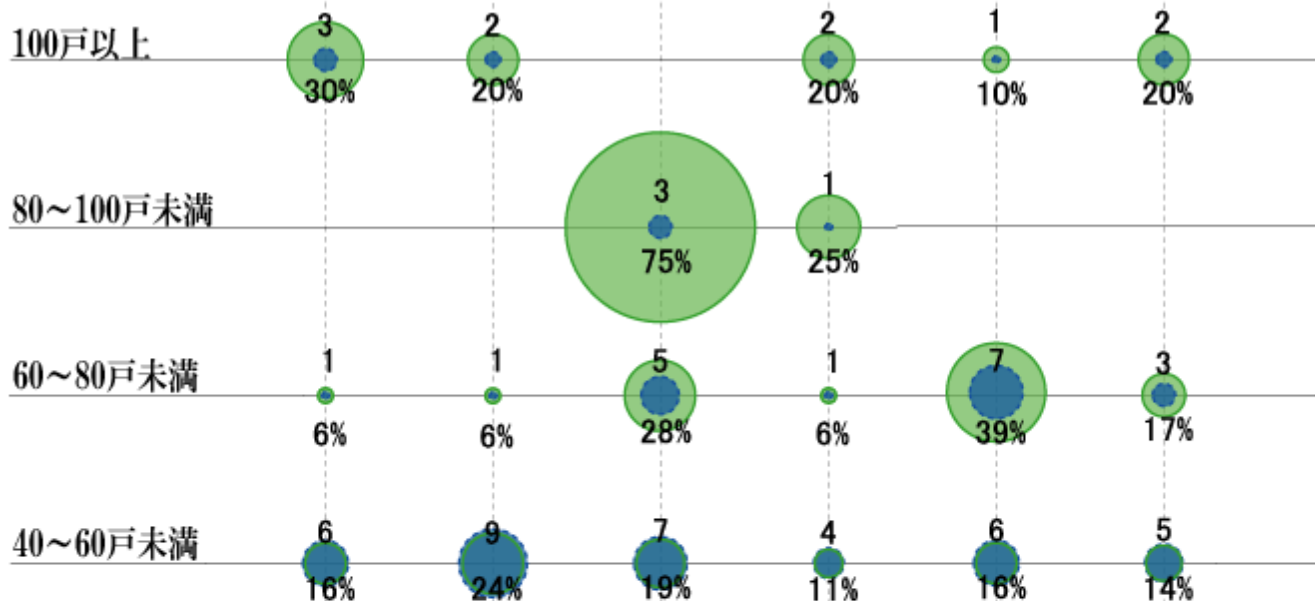
4 分譲共同住宅の建設実態

4-2-3 総戸数－築年数について

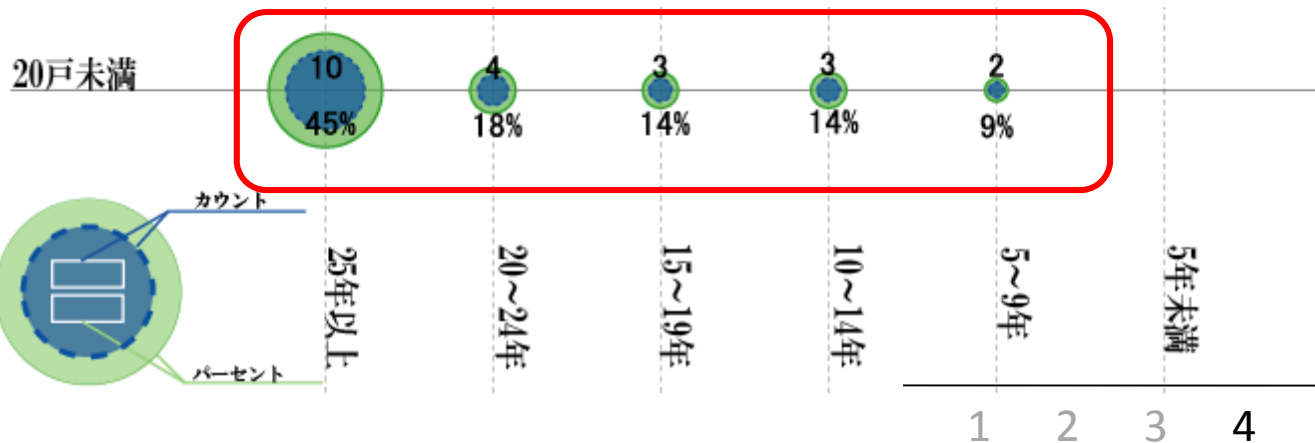
サンプル数
=131

相関係数
=0.228

有意確率
=0.9%



総戸数20戸未満では「25年以上」45%(10/22)「20～24年」18%(4/22)「15～19年」14%(3/22)「10～14年」14%(3/22)「5～9年」9%(2/22)であり、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。



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

総戸数は変化がみられない



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



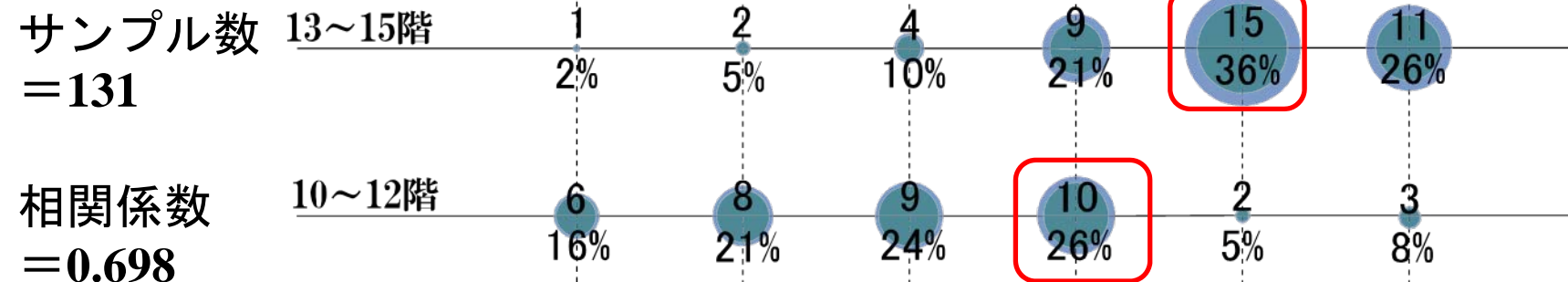
1戸当たりの専有面積を（式1）より概算

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

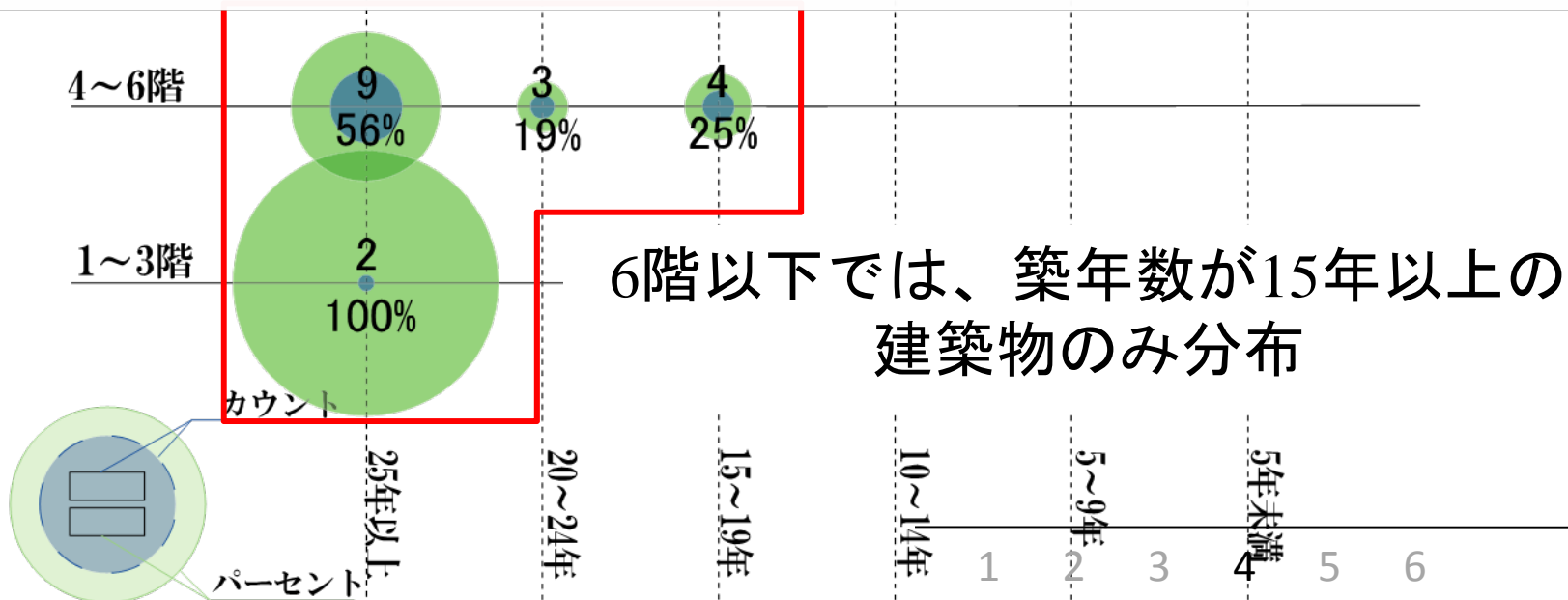
4 分譲共同住宅の建設実態

4-2-1 階数-築年数について

7階以上では、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る。



近年になるに従い高層のものが増加、低層のものは減少する



- 共同住宅建物について
 - ・ 総戸数、空き戸数、継続戸数、賃貸戸数、テナント戸数
 - ・ 築年数
 - ・ 部屋タイプ
 - ・ 共用施設、駐車場台数、
 - ・ 居住形態

- 維持管理について
 - ・ 管理費、修繕積立金
 - ・ 耐震診断、耐震改修
 - 実施の有無、検討の有無、検討内容
 - ・ 修繕、建て替え

- 管理組合について
 - ・ 総会（頻度、出席状況）
 - ・ 理事会（頻度、構成、引き継ぎ）
 - ・ 管理委託

- コミュニティーについて
 - ・ 町内会での班の形成
 - ・ 自治会行事
 - ・ 交流会の実施
 - ・ 共同住宅内でのアンケートまたは意見箱の設置
 - 投書内容の審議の程度、投書内容
 - ・ 共同住宅内でのニュース発行の有無
 - ・ 回覧板の回し方

アンケート回収率

地域名	地域毎カウント[棟]	地域別回収数[棟]	地域別回収率[%]	町丁名	カウント[棟]	回収数[棟]	回収率[%]
コアゾーン	22	7	31.8%	栗町	1	0	0.0%
				末広町	4	1	25.0%
				金池町 1・2丁目	8	4	50.0%
				中央町	3	1	33.3%
				府内町	6	1	16.7%
リングゾーン	20	6	30.0%	金池町 3丁目	2	1	50.0%
				大手町	7	2	28.6%
				都町	6	1	16.7%
				荷揚町	3	1	33.3%
				高砂町	2	1	50.0%
近隣ゾーン	46	17	37.0%	顕徳町	2	1	50.0%
				金池町 4・5丁目	4	2	50.0%
				長浜町	12	4	33.3%
				新町	7	3	42.9%
				寿町	4	0	0.0%
周辺ゾーン	43	16	37.2%	城崎町	17	7	41.2%
				中春日町	3	1	33.3%
				西春日	5	2	40.0%
				東春日	6	2	33.3%
				中島西	10	5	50.0%
				中島東	4	1	25.0%
				舞鶴町	2	0	0.0%
				勢家町	5	2	40.0%
				千代町	4	2	50.0%
中島中央	4	1	25.0%				
総数	131	46	35.1%	総数	131	46	100.0

「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。

「マンション管理の適正化に関する指針」

国土交通省により平成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は全員が参加し、意見を反映させることにより成り立つものとしている。

「建物の区分所有に関する法律」

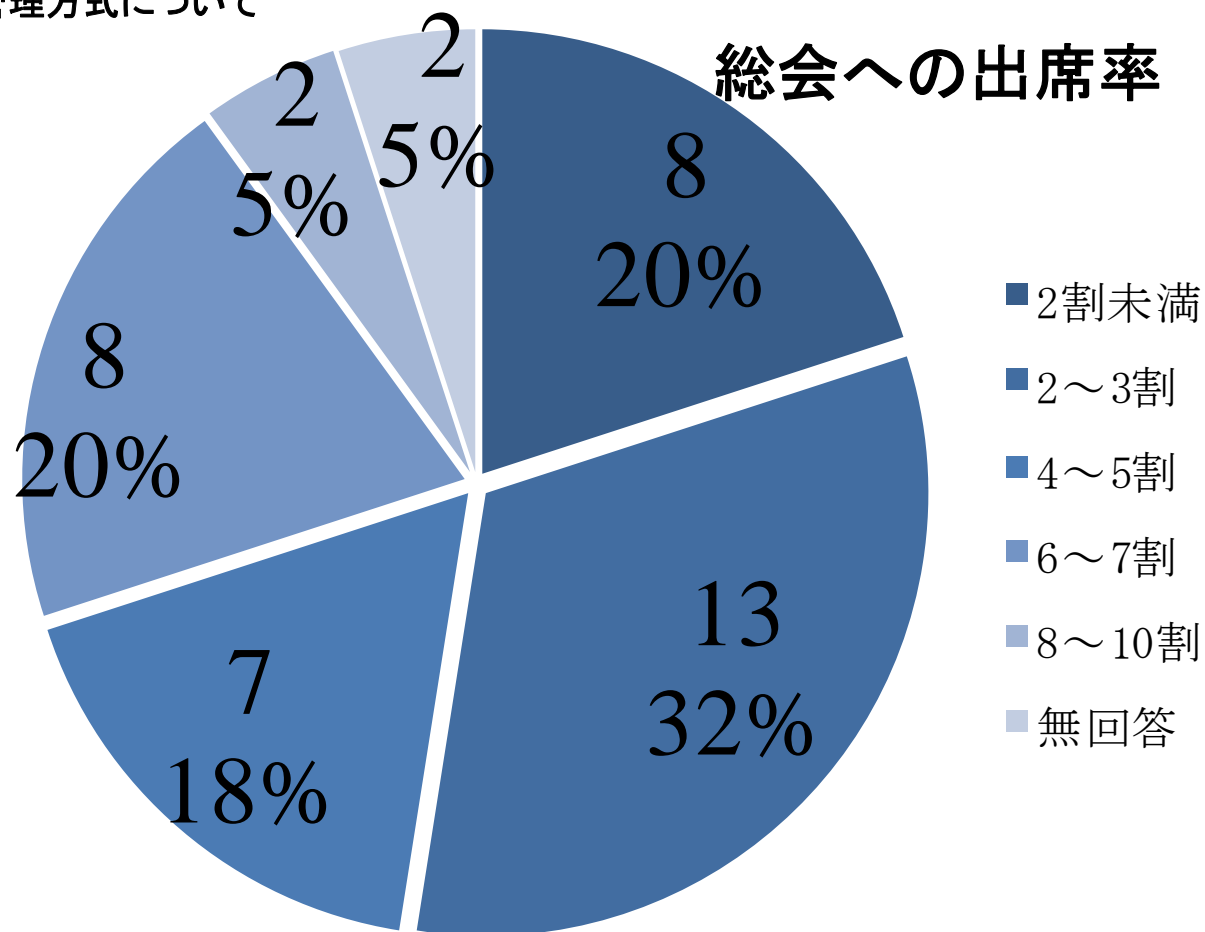
「建物の区分所有に関する法律」昭和三十七年施行 最終改正 平成二〇年 第34条で年1度以上の集会（本研究での、総会と同意）を義務付けられている

委託できる 管理事務

- 1 事務管理業務
- 2 管理員業務
- 3 清掃業務
- 4 建物・設備管理業務

5 アンケート調査の結果と考察

5-2 管理方式について



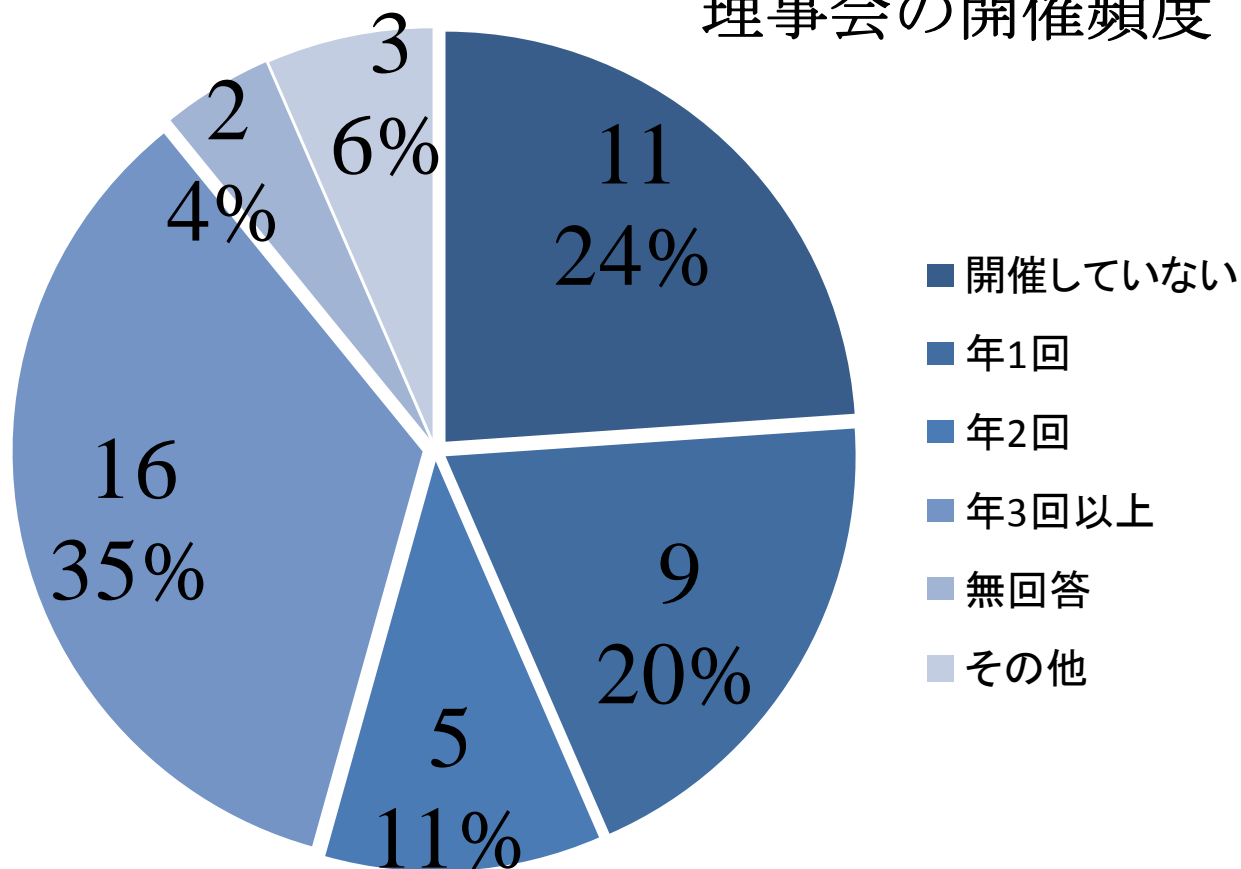
全世帯数のうち総会への出席率について

「マンション管理の適正化に関する指針 第1節」より

区分所有者は運営に積極的に参加する等の努力義務を課しているが・・・

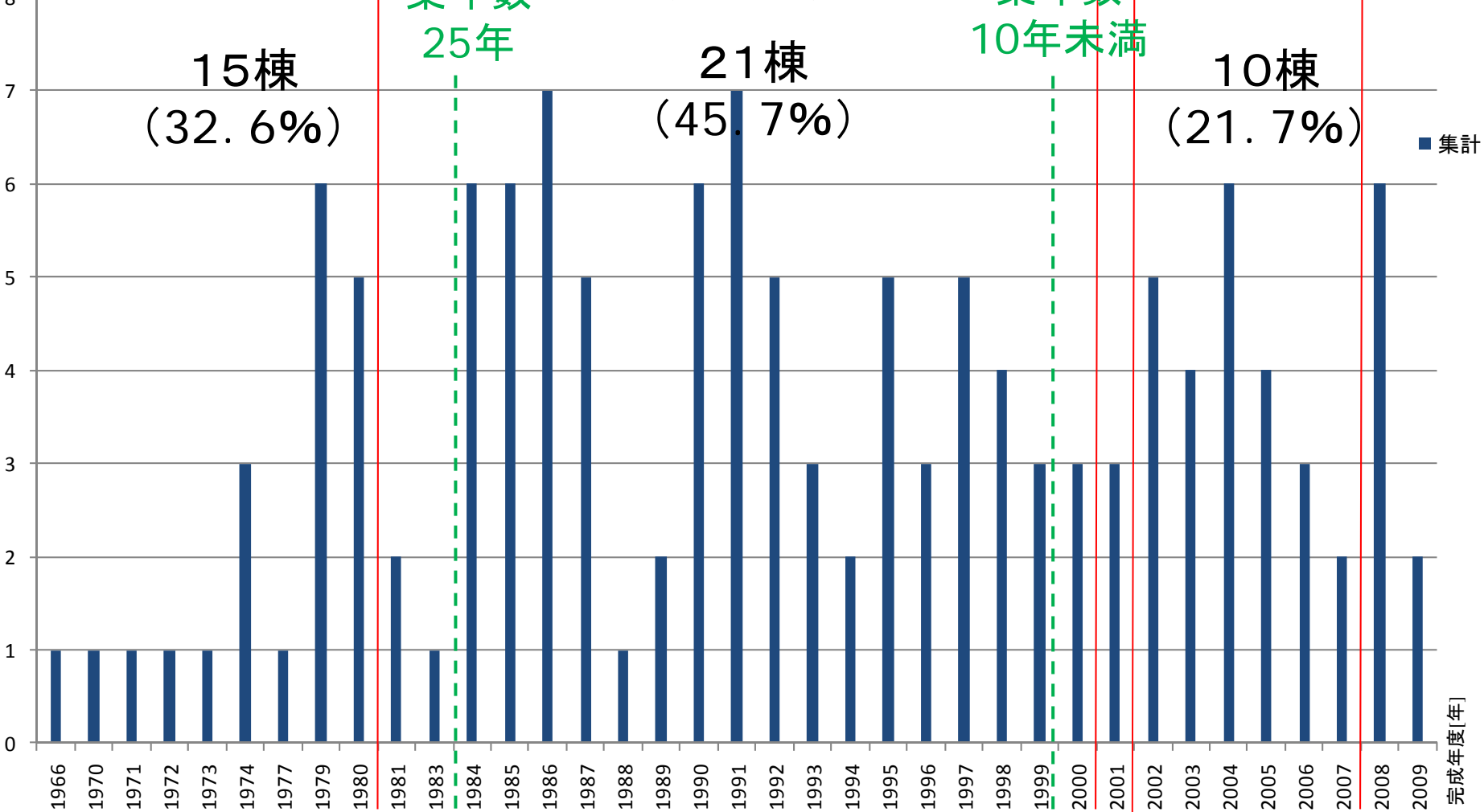
「8~10割」5%(2/46棟)であり非常に少なく、全員参加の総会はほとんど開催されていない。

理事会の開催頻度



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

棟数
[棟]



15棟
(32.6%)

築年数
25年

建設棟数
21棟
(45.7%)

築年数
10年未満

10棟
(21.7%)

■ 集計

1981年
建築基準法施行令改正
(新耐震)

2001年
マンションの管理の適正
化の推進に関する法律

2002年
マンションの建替えの
円滑化等に関する法律

2008年
大分市耐震改修
促進計画

「法律・条例
施行年月日」

年
完成年度

○ 「総戸数」の категорияの変更

本研究における、131棟の共同住宅の総戸数の平均は52.9戸である。

また、「平成20年度マンション総合調査結果報告書※(国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室作成・平成21年4月10日公表)」による単棟型(敷地内に共同住宅が一棟のみ立地している形態)での平均戸数は63.9戸である。

大分市中心部の分譲共同住宅では、総戸数が「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となっている。

これらより大分市中心部の主流であり、全国の平均より小規模である総戸数「60戸未満」の共同住宅と、総戸数「60戸以上」に category を変更した

- ・大分市中心部の分譲共同住宅では、年代に関係なく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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・分譲共同住宅を類型化することで、大分市中心部では8分類の分譲共同住宅が存在することが確認できた。また、委託管理の6つの分類では、総戸数「60戸未満」を含む3つの分類では、外縁部に分布が集中しており、総戸数「60戸以上」を含む2つの分類では中心市街地内に分布が集中するといった傾向の違いが明らかとなった。また自主管理の2つの分類は「周辺ゾーン」に集中して分布していることが確認できた。