

管理不適正マンション実態調査業務
報告書
(概要版)

令和3年2月
大阪府

目次

1. 業務の目的と内容・フロー	
1-1. 業務の目的	1
1-2. 業務の内容・フロー	1
2. 管理不適正マンションの定義	
2-1. 調査対象マンション	3
2-2. 管理不適正の定義	4
3. 管理不適正マンションの抽出	
3-1. 抽出方法	6
3-2. 抽出結果	6
4. 実態調査の実施	
4-1. 現地詳細調査（ハード中心）	7
4-2. 法定図書調査	7
4-3. ヒアリング・アンケート調査	8
4-4. 宅建業者ヒアリング調査	9
5. 管理不適正の要因の抽出整理	
5-1. ソフト管理不適正の要因	10
5-2. ハード管理不適正の要因	17
5-3. 管理不適正の要因のまとめ	21
6. 管理適正化に向けた課題整理	
6-1. ソフト面からの管理適正化課題	22
6-2. ハード面からの管理適正化課題	24
7. マンション管理適正化推進に向けて	27

1. 業務の目的と内容・フロー

1-1. 業務の目的

高経年分譲マンションの増加、管理組合役員の高齢化等が進み、今後は適正な管理が行われず外部不経済を生じる分譲マンションが発生することが想定されており、令和2年6月には、地方公共団体によるマンション管理適正化を推進するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の一部を改正する法律が公布され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や管理適正化のための指導・助言等が規定された。

大阪府では、今後、マンション管理適正化推進計画を策定し、分譲マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める予定ですが、これらを検討するにあたっては、分譲マンションが管理不適正となる要因や、管理不適正となった場合の適正化推進を図るうえでの課題を明確にする必要があると考えているため、具体的な分譲マンションを抽出し、その管理実態について詳細な調査を実施することが本業務の目的である。

1-2 業務の内容・フロー

本業務はソフト面、ハード面に係る管理不適正マンションを抽出し、対象マンションの現状、そこに至った要因・経過、そしてその結果を踏まえた管理適正化に向けた課題抽出までが業務の全体概要となっている。

このような業務の枠組みに基づいて、全体業務のフローを示したものが次頁である。

■全体業務の内容・フロー

2. 管理不適正マンションの定義

- (1) 調査対象マンション
- (2) 管理不適正の定義（ソフト・ハード）

3. 管理不適正マンションの抽出（大阪府内）

3-1. 抽出方法

- (1) 既往調査
- (2) マンション関係者ヒアリング
- (3) 現地調査
- (4) 航空写真・ストリートビュー
- (5) 不動産情報・流通情報

3-2. 抽出結果

- (1) ソフト不適正マンションの抽出（3例）
- (2) ハード不適正マンションの抽出（3例）

フィードバック

4. 実態調査の実施（現状の詳細調査）

4-1

現地詳細調査
（ハード中心）

4-2

法定図書調査（登記簿、建築計画概要書）

4-3

ヒアリング・アンケート調査
（所有者、居住者）

4-4

宅建業者ヒアリング調査

5. 管理不適正の要因の抽出整理

5-1

ソフト管理不適正の要因

5-2

ハード管理不適正の要因

5-3

管理不適正の要因のまとめ

6. 管理適正化に向けた課題整理

6-1

ソフト面からの
管理適正化課題

6-2

ハード面からの
管理適正化課題

7. マンション管理適正化推進に向けて

（注）頭の数字は、本文中の章番号を示す。

2. 管理不適正マンションの定義

2-1. 調査対象マンション

本業務における「マンション」は、「マンションの管理適正化の推進に関する法律」や「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」におけるマンションの定義にならい、おおむね、二以上の区分所有者が存する建物で人の居住用に供する専有部分のあるものを対象とします。

■本業務におけるマンションの定義

「マンションの管理適正化に関する法律」における「マンション」は、次に掲げるものをいうとされている。

- イ 二以上の区分所有者（建物区分所有者等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び付属施設
 - 一団地内の土地または付属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び付属施設
- また、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」における「マンション」は、「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をいう」とされている。

2-2. 管理不適正の定義

管理不適正についての明確な定義はない。

本調査では、管理不適正を「ソフト面の管理不適正」と「ハード面の管理不適正」に区分することとして、A市、B市、マンション学会等の事例を参考に以下のように定義する。

(1) ソフト管理不適正の定義

「管理規約がない、管理組合が機能していない、管理費・積立金を徴収していない分譲マンション」を言う。

(参考-1) A市の判定例

1. 管理規約がない
2. 総会または理事会が開かれていない
3. 管理費または計画修繕のための積立金を徴収していない

資料：A市要支援マンション再生支援事業

(参考-2) B市の判定例

項目	概要
1 管理規約はあるか	規約がないと団体としての意思決定する根拠がありません
2 管理組合があるか	組合がないと、共有物であるマンションを維持管理できません
3 管理費・積立金を集めているか	お金を集めていないと、マンションの維持管理ができません
4 会計報告が毎年されているか (理事会、総会等が定期的に開かれているか)	お金の管理が出来ていない所にお金は預けられません

資料：B市実態調査

(2) ハード管理不適正の定義

「すでに外壁の剥離等により、居住者や建物自体に危害を生ずるおそれのある分譲マンション」を言う。

(参考－1) B市の判定例

下記の7項目のうち、4つ以上該当するマンション

1. 危険を感じる手すりがある
2. 鉄部の発錆が著しい
3. 集合ポストが壊れている
4. 外壁に露筋がある
5. 外壁塗装が著しくはがれている
6. バルコニー裏に露筋が見られる
7. バルコニー裏に漏水が著しくみられる

資料：B市要支援マンション再生支援事業

(参考－2) 「マンション学会解消委員会」での建物の不全状態及び定義

A 建物の劣化	A-1 通常の劣化 A-2 劣化の放置	長期修繕計画で想定する範囲の劣化の状態 大規模修繕が行われずに放置された状態
B 建物の損傷	B-1 軽微な損傷 B-2 大規模な損傷	修繕が容易な損傷（地震、災害、欠陥工事等） 修繕に過大な費用が掛かる損傷
C 機能の陳腐化	C-1 軽度な低下 C-2 重度な低下	改修が容易な諸機能の陳腐化（バリアフリー等） 改修に相当の費用がかかる陳腐化（耐震、断熱等）
D 清掃等の不良	D-1 軽度な不良 D-2 重度な不良	通常清掃で機能回復ができる汚損やゴミ放置 清掃等に過大な費用がかかる状態

出典：マンション学 第56号（2017年）

3. 管理不適正マンションの抽出

3-1. 抽出方法

大阪府内のソフト、ハードに係る管理不適正マンションの抽出方法としては、以下に示す5つの方法によって行い、それぞれの抽出結果を総覧した上で最も適切なものをそれぞれ3例抽出した。

- ・ 既往調査による抽出
- ・ 関係者ヒアリングによる抽出
- ・ 現地調査による抽出
- ・ 航空写真、ストリートビューによる抽出
- ・ 不動産情報、流通情報による抽出

3-2. 抽出結果

前節の5つの調査方法によって抽出された調査候補マンションについて比較対象を行い、その結果としてソフト不適正マンション3事例（略称Cマンション、Gマンション、Tマンション）、ハード不適正マンション3事例（略称Mマンション、Pマンション、Sマンション）を抽出設定した。（注）

注：本編では各マンションについて個別情報、個人情報に係る記載があるため、概要版では略称を用いている。

■調査対象の管理不適正マンション（抽出結果）

	マンション名（略称）	住所
不適正 ソフト	① Cマンション	C市
	② Gマンション	C市
	③ Tマンション	E町
不適正 ハード	④ Mマンション	C市
	⑤ Pマンション	D市
	⑥ Sマンション	D市

4. 実態調査の実施

前章では抽出された管理不適正マンションを対象に詳細な実態調査を行った。

実態調査は以下の4つの手法で実施した。

- | | |
|-----------------|----------------|
| • 現地詳細調査（ハード中心） | • ヒアリングアンケート調査 |
| • 法定図書調査 | • 宅建業者等ヒアリング調査 |

4-1. 現地詳細調査（ハード中心）

調査対象マンションについて、建物の構造、材料および設備などの観点から、現状把握のための詳細調査を行った。

具体的には、建物のハード面の状況を外観目視によって調査を行った。

調査はフィールドノートを用意し、外観の確認、共有部分の確認、施設等の有無及び状態、その他気付いた事項という大きく4項目について、それぞれ個別箇所を調べた。

また、区分所有者や賃借人が在宅の場合でハードについて聞けるものについては聞き取りを行った。

調査日：2020年12月12日、2021年1月9日・11日

4-2. 法定図書調査

各調査対象マンションの登記簿をあげ、現所有者の状況、所有権の時間的経過、権利状況等について実態把握を行った。

4-3. ヒアリング・アンケート調査

ヒアリング、アンケート調査はまず現地に行き、その結果を下表の実施総括表にまとめた。ただし、区分所有者か賃借人かの別、当該マンションに居住しているか不在なのかの別、在宅か留守かの別によって、以下に示すA～Dの4つの方法によって実施した。(アンケート・ヒアリング内容は次頁参照)

■実施総括表（現地調査チェックシート）

調査日時： 月 日 () : 頃

マンション名		マンション		
戸数		戸	竣工年	西暦 年(年)
訪問 時 の 状 況	① ポスト確認	住戸数 () 戸 空き家 () 戸 住宅 () 戸、非住宅 () 戸		
	② 管理人	1. 管理人がいた [その他特記欄] 2. 管理人はいない/不在/不明		
③ 住戸 呼び出し アンケート票 記入・配布	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	号室	1 在・協力(所有・賃借)	2 在・非協力	3 不在・調査票投函
	④ 判明した管理者等*2	(部屋番号) 号室	(氏名)	(役職)

* 1 1階店舗営業者も含む * 2 管理者等：管理組合の理事長や理事等

1) 調査A

現地において、各区分所有者（在宅）に訪問ヒアリング調査を実施。

2) 調査B

当日留守の場合はアンケート票をポストインし郵便により返送。

3) 調査C

不在区分所有者（空家）については、登記簿調査から調べた住所に郵送配布、郵送回収でアンケートを実施。

4) 調査D

賃借人についても、当該マンションのハード、ソフトについて同様なアンケートを実施。

■アンケート・ヒアリング調査内容（全対象ともほぼこの項目で実施）

<p>1. 管理組合活動・管理規約について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合はありますか ・通常総会は年に1度開催していますか ・管理規約はありますか ・住まい方の取り決めがありますか <p>2. 管理会社への委託について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理会社へ業務委託を行っていますか、現在と過去もお答えください。 <p>3. 管理費・修繕積立金等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理費を徴収していますか。徴収している場合、月額はいくらですか ・管理費の滞納はありますか。 ・修繕積立金を徴収していますか。徴収している場合、月額はいくらですか <p>4. 大規模修繕工事について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕工事を実施していますか。これまで何回実施していますか ・長期修繕計画は作成していますか ・今後管理計画を立てようと思いませんか ・内装他工事を実施したことがありますか。これまで何回実施していますか <p>5. 建替えの検討について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの建替え事業の検討を行ったことがありますか <p>6. 管理運営等で困っていること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者のマナーが悪い ・空き家が増えてきた ・管理会社の管理が悪い ・建物・施設が老朽化し生活に支障がある ・近隣とトラブルになっている ・管理組合の適切な運営ができていない ・管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い ・特に困ったことはない 	<p>7. 共用部分（建物・設備）の劣化について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁の剥落、ひび割れがありますか ・屋根から雨漏りがありますか ・鉄筋が露わになっていますか ・鉄部が錆びていますか ・水道から赤水がでますか ・エレベーターが停止階に停まらない ・その他不具合がありますか <p>8. 専用部分の不具合について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・玄関にひび割れがありますか。 ・天井にひび割れがありますか ・壁にひび割れがありますか ・ベランダから水漏れがありますか ・住戸内に雨漏り、水漏れがありますか ・水道の赤水がでますか ・風呂場の漏水がありますか ・トイレ天井から漏水がありますか ・その他不具合がありますか、具体的にご記入ください。 <p>9. 回答者の属性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住年数 ・居住者数 ・世代数
--	---

4-4. 宅建業者ヒアリング調査

調査対象マンションを取扱った経験のある宅建業者に対して建物の諸状況についてヒアリング調査を実施した。

5. 管理不適正の要因の抽出整理

本調査では、管理不適正を「ソフト面の管理不適正」と「ハード面の管理不適正」に分けて管理不適正の要因を抽出する。

5-1. ソフト管理不適正の要因

(1) 要因の抽出

マンション学会解消特別研究委員会の調査によると、建物不全（ハード不適正）を起こす要因として、下表のような10項目（主にソフト要因）が示されている（マンション学第56号 [2017年]「マンション解消制度のあり方」）。

今回調査では、ソフトの管理不適正及びハード管理不適正の合計6つのマンションについて、現地詳細調査（ハード中心）、法定図書調査、ヒアリング・アンケート調査、宅建業者ヒアリング調査という手法を使って詳しく要因抽出を行った。

その結果、「管理組合の機能不全」によって引き起こされたと考えられる5つの要因が新たに抽出された。

■ 建物の不全状態が発生する要因（ソフト要因）

区分	ソフト管理不適正の要因	新たに追加する要因
管理組合の機能不全（管理規約の不全を含む）	分譲時の未整備（管理組合の未設立等）	賃借人の増加
	管理に無関心な大口所有者存在	居住目的以外の所有者の増加
	投資型やリゾート型で所有者の分散	無秩序な増築や住戸リフォーム
	管理会社の倒産	空き住戸の増加
	反社会的団体の介入・地上げ進行	
建物修繕費の負担困難	管理会社の倒産（前掲）	
	反社会的団体の介入・地上げ進行（前掲）	
	管理費・修繕積立金の不足もしくは未徴収	
	修繕積立金の毀損・損失	
	低層階店舗区画の需要低迷	
	地価下落・マンション需要の低迷	
	災害や欠陥による過大な費用負担	

資料：マンション学第56号の項目に新たな要因を追加

(2) 今回調査での具体的内容

前項の要因項目について、今回調査を行った6事例のマンションから抽出された具体的内容を以下に述べる(ただし、各項目の見出しは今回調査の結果に即して部分的に変えているところがある)。

1) 分譲時の未整備(管理組合の未設立等)

Cマンション(ソフト)の登記は、敷地権登記がされる以前の土地と建物が別々に登記されている登記形態である。専有区画である地下駐車場は、分譲に関与したと考えられる企業が保存登記していたが、土地登記簿には所有権の持ち分はなく、土地についての権原を有しない専有区画となっている。平成16年から26年にかけて持ち分の半分を4人の住戸区分所有者に譲渡し、現在も残りの1/2の持ち分を有し、利用者から駐車場収入を得ているものと考えられる。このように分譲時の事業者が土地の権原のない駐車場を所有し、駐車場料金を徴収するような状況であったことから、分譲時に規約を制定することや管理組合を結成しないままにし、自治会的な活動で実質上の管理を行い、現在も管理組合のない状態が継続している。

分譲時から管理組合がなく、管理規約もないMマンション(ハード)では、一時管理規約が存在したようであるが、使われていたか不明である。

Pマンション(ハード)は、最近、大規模修繕工事のためにか、管理組合結成の動きがあり、管理費も集めた事例であるが、結局管理組合は結成されていない。このように比較的初期から管理組合がない又は機能していないことが管理不適正の要因と考えられる。

2) 管理に無関心な大口所有者存在(分譲事業者の管理への関与)

Gマンション(ソフト)は、分譲時から建築主と施工業者が1階と2階に各1戸の住戸を所有し、現在も所有している状況である。管理規約は定められているが、総会が開催されることもなく、正常な管理組合の運営が出来ていない状態のままになっている。

当初はこれらの事業者が管理に関与していたのではと想像されるが、区分所有者のほとんどが入れ替わるなかで、建物のメンテナンスに費用が掛かることや低層部にいることでエレベーターの利用などの必要性が低いことなどから、現在のような実質上管理組合の運営が放棄されている状況を生んでいるものと考えられる。

また、Tマンション(ソフト)は分譲主が2戸を保存登記し、自ら保有してリゾートマンションとして利用しようとしていた。また、当初は売れ残り住戸も3戸あった。分譲は、広く購入者を集めるのではなく、分譲主の縁故者への譲渡で行われている。購入者が所有している譲渡時に渡された書類からは、重要事項説明などが行われた形跡がなく、管理規約は分譲主が作成し、購入者に配布したが、規約に基づく管理組合活動がなされたことは一度もなかった。

当初は、売れ残り住戸を有していたこともあり、分譲主が建物管理を行っていたが、バ

ブル崩壊でこの分譲主も倒産し、保有していた二戸も競売で譲渡されている。

このように分譲事業者が当初管理していたが、管理組合を結成することなく、管理会社などに管理が引き継がれずに、管理放棄された。

以上のように、区分所有区画を有する分譲事業者が当初の管理に係ったことが、譲渡を受けた区分所有者による管理組合運営がなされないままになり、管理不適正に至ったものと考えられる。

3) 投資型やリゾート型での所有者の分散

Mマンション、Pマンション、Sマンション（ハード）は1階に店舗、2階以上に住戸を持つ、いわゆる「下駄ばきマンション」といわれるタイプである。交通の便の良い場所に、マンションが供給され出した初期に建設されており、それが高経年化したものである。交通の便のいい場所に立地しており、間取りが1K12㎡から3LDK61㎡と小規模な住戸が多い投資用と考えられ、所有者は別の場所に居住していることから管理が手薄となったことが管理不適正の要因と考えられる。

また、Tマンション（ソフト）は、リゾート型のマンションであり、所有者が遠方にいる所有者が多く、また、居住することなく、日常的に顔を合わすようなことが少ないことが管理不適正の要因と考えられる。

4) 賃借人の増加

Pマンション（ハード）の賃借住戸は15戸中9戸と多い。

今回の調査対象となったその他のマンションでは、Cマンション（ソフト）の賃借住戸は12戸中1戸、Gマンション（ソフト）では9戸中1戸、M（ハード）は28戸中1戸、Sマンション（ハード）は22戸中1階の2店舗のみであり、これらのマンションの賃貸化の比率は高くない。

これらのマンションのうちハード不適正のものは、賃借人の増加の時期を乗り越えて、空き住戸が増加しているようである。

以上の現況を考えるとマンション管理に関心の薄い賃借人の増加のはじまりが、管理不適正のはじまりの要因といえる。

5) その他居住目的以外の所有者の増加

居住や賃貸を目的としているとは考えられない形で住戸を保有している法人が、Pマンション（ハード）では、4社がSマンション（ハード）では、3社が複数の住戸を取得し保有している。

Pマンション（ハード）では、管理組合の結成に動いた会社もあったが、そのほかの複数住戸を所有している法人は管理組合結成に動かず、管理組合は設立できなかった。

Sマンション（ハード）では、複数住戸を所有している3法人以外に、外国に住所のあ

る外国人の所有する住戸が4戸ある。

Mマンション（ハード）では、4年程前に民泊利用が始まり、現在では3戸が民泊利用とされている。

このように居住やその区画の用途に合った利用を目的とせず、空き家のままで所有し、居住以外を目的とする所有が増えれば、管理をする必要がなく、むしろ、管理が放棄されることが目的化する事態にさえなっている。

また、今回の調査では、外国人の所有が直接的に管理不適正の要因との知見は得られていないが、居住を目的としない外国人の所有が、遠隔地にいることや言語の問題など十分なコミュニケーションが取れないことなどを原因として、管理不適正につながる可能性が考えられる。

6) 管理会社の倒産（管理していた会社・主体の倒産・消滅）

Tマンション（ソフト）は、管理会社ではなく、分譲会社が実質上の管理をしていたが、倒産状態に陥り、管理に関与できなくなった時点から管理放棄の状態となっている。

今回の事例は管理会社の倒産という事例ではないが、マンション管理の9割以上が管理会社への委託管理であることから、管理会社の倒産が管理不適正をもたらす大きな要因であると考えられる。

7) 無秩序な増築や住戸リフォーム

Mマンション（ハード）では、ユニットバスを中廊下側に据え付けるなど通常では考えられない改修工事が実施されている。建物の老朽化とあわせて、このような無秩序な増改築が建物の不具合を増幅させるような状況を生み、結果として雨漏り・水漏れなどの要因となっていると考えられる。

8) 空き住戸の増加

Tマンション（ソフト）は13戸中12戸が空き家（物置）であり、Mマンション（ハード）は28戸中22戸。Sマンション（ハード）は22戸中20戸とこれらのマンションは、大半が空き家となっていて、その建物を利用し、日常的に管理を行う必要性がなくなりつつあるマンションであり、必然的に管理不適正の要因となる。

空き住戸が大半を占めるこれらは、管理不適正に陥るマンションの末期的な状況を呈していると言えるのではと考えられる。

9) 管理費・修繕積立金の不足もしくは未徴収

Cマンション（ソフト）は、各戸より一定の管理費を徴収し、共用部の応急対応的な修繕のみも実施している。

Gマンション（ソフト）は、管理費等を徴収し、大規模修繕を実施したこともあるが、現在徴収がきちんとできておらず、エレベーターの点検・補修さえ実施できてない状況にある。Tマンション（ソフト）は、管理費・修繕積立金ともに徴収していない。M（マンションハード）のA館は一切何も徴収もしていない。B館は水道代を徴収しているが、現在は大半が滞納している状況である。Pマンション（ハード）は電気代、清掃具代等として、共益費を居住者の頭割りで徴収している。Sマンション（ハード）は過去に管理費を徴収していた時期もあったようだが、現在徴収はない。

以上、いずれもマンションの管理・維持に必要となる費用を集めても額が低額、または集めていない事例であり、適正な管理運営・維持修繕を行うことは難しく、管理費・修繕積立金の不足は、確実に管理不適正に陥る要因と言える。

10) 修繕積立金の毀損・紛失

調査対象の事例では、もともと徴収していないところが多く、徴収していてもわずかである。もともと金額が少なく、大規模修繕が実施できてないほどの金額であり、これが管理不適正の要因になると考えられる。

11) 低層階店舗区画の需要低迷

Mマンション（ハード）の1階は店舗もしくは倉庫に利用されていたようである。現在1店舗のみ営業中である。Pマンション（ハード）の3店舗中、2店舗は閉店中である。Sマンション（ハード）も店舗2軒だけの営業中である。店舗の閉店化によって、管理に人の手が入らず、管理不適正になる要因の1つと考えられる。

12) 地価下落・マンション需要の低迷

Tマンション（ソフト）は大阪府の郊外地に立地するリゾートマンションであり、バブル時に分譲されたが、バブル崩壊により、売れ残りが生じたことなども、このマンションの管理不適正の生じる遠因として考えられる。

一般的には、マンション立地としては郊外や田園地などの需要の低い地域にあるマンションで、資産価値を維持するだけの管理費や修繕積立金が集められずに、管理不適正に陥っていく可能性があり、地価下落やリゾートマンション需要の低迷がマンション管理不適正要因になると考えられる。

13) 災害や欠陥による過大な費用負担

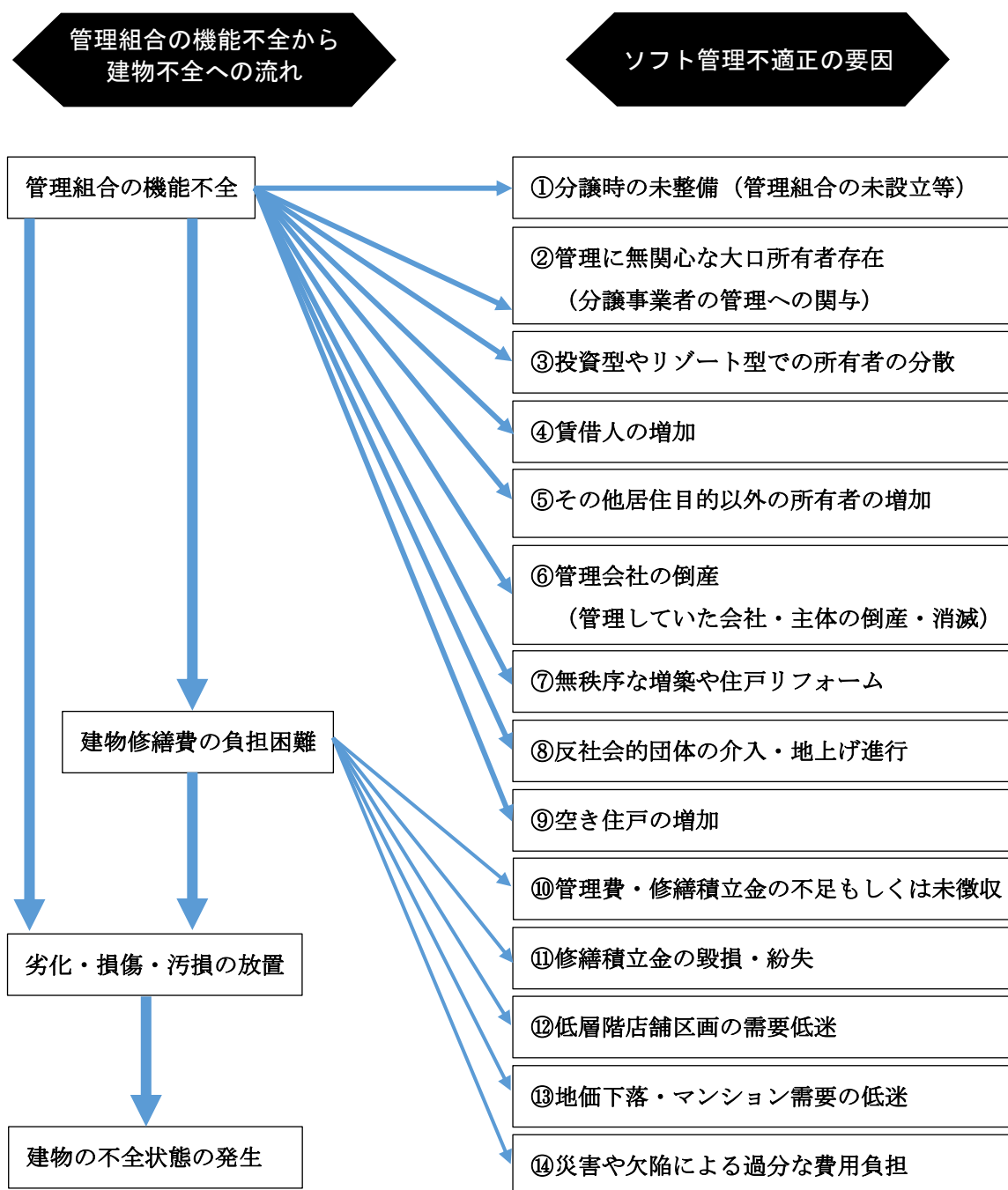
調査事例のすべてのマンションは、阪神・淡路大震災（大阪震度4）を受けているが、外壁のひび割れ、剥落が震災によるものかは不明である。

ただし、Mマンション（ハード）B館3階住戸の手すりが一昨年の台風26号の強風で道路に落ちたという事故があった。

今回の調査事例では、災害や欠陥による過大な費用負担を強いられている事例はなかったが、災害や欠陥による過大な費用負担が、管理不適正を引き起こす要因となると考えられる。

今回の事例調査とマンション学会解消特別研究委員会の調査によると、建物不全（ハード不適正）を起こす要因をまとめると、ソフト管理不適正が発生する要因は下図のようになり、「管理組合の機能不全」と「建物修繕費の負担困難」がハード不全につながる劣化・損傷・汚損の放置を引き起こし、それらが複合して建物の不全状態の発生を引き起こしていくという流れがわかる。

■ソフト管理不適正の要因整理



5-2. ハード管理不適正の要因

(1) ハード管理不適正の一般的分類と発生の流れ

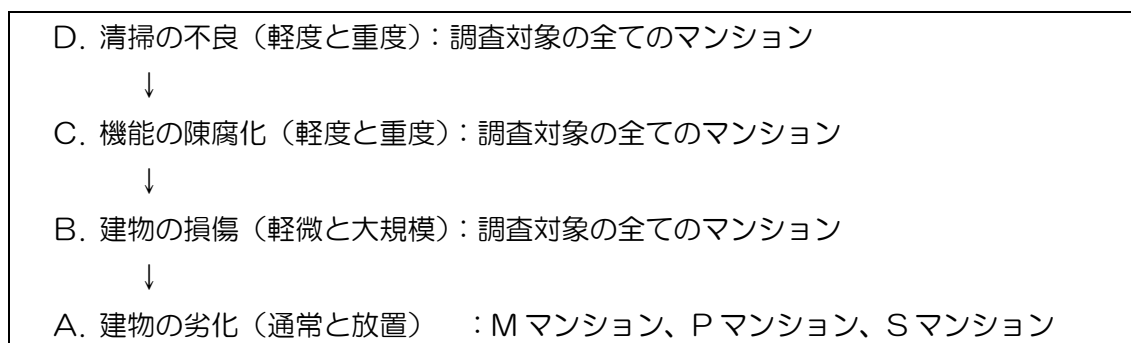
建物不全を「マンション学会解消委員会」では、ハード管理不適正を以下のように分類している。

■マンションのハード管理不適正の分類

分類		ハード管理不適正の状態
A 建物の劣化	A-1 通常の劣化 A-2 劣化の放置	長期修繕計画で想定する範囲の劣化の状態 大規模修繕が行われずに放置された状態
B 建物の損傷	B-1 軽微な損傷 B-2 大規模な損傷	修繕が容易な損傷（地震、災害、欠陥工事等） 修繕に過大な費用が掛かる損傷
C 機能の陳腐化	C-1 軽度な低下 C-2 重度な低下	改修が容易な諸機能の陳腐化（バリアフリー等） 改修に相当の費用がかかる陳腐化（耐震、断熱等）
D 清掃等の不良	D-1 軽度な不良 D-2 重度な不良	通常清掃で機能回復ができる汚損やゴミ放置 清掃等に過大な費用がかかる状態

出典：マンション学 第56号（2017年）

また、ハード管理不適正は、時間経過とともに以下のDからAへと進行していくと言われている。



ハード管理不適正については、4章1節の現地詳細調査（ハード中心）でまとめ、さらに同3節のヒアリング・アンケート調査でその時間的な形成過程についても出来る限り調査した。

今回調査対象の6つのマンション全てについては、すでにB分類（軽度の建物の損傷）まで至っている。A分類の建物の劣化まで至っているマンションとしては、既述のように「Mマンション」「Pマンション」「Sマンション」の3つが該当している。

次頁では、この3つのマンションについて建築物の劣化からみた要因抽出を行う。

(2) ハード管理不適正の要因抽出

ハードが管理不適正であった3マンション（Mマンション、Pマンション、Sマンション）について、管理不適正の要因を「構造躯体不全」「屋根、外壁不全」「内部仕上げ不全」「機械設備不全」の項目別にまとめる。

1) 構造躯体不全の要因

・Mマンション（ハード）

MマンションA館のペントハウス上部の梁フランジが発錆し断面欠損に近い状態になっている。これは近くのドレイン周りから漏水が始まり、その水がデッキプレートおよび梁フランジ部分を伝って流れたためだと考えられる。ペントハウス上部のドレインの施工不良か防水層が経年劣化して漏水したことが要因と考えられる。ここについては、早期の防水層の補修でかなり防げた可能性は高い。

・Pマンション（ハード）

Pマンションのハードの管理不全としては、南側柱の複数のフープ筋付近の亀裂（内部の鉄筋が発錆していると思われる）やベランダ下部鉄筋の露筋発錆である。放置しておけば発錆がひどくなり、柱耐力が低減すると考えられる。要因としては施工時のかぶり厚さが不足していたのではないかとと思われる。また、他の箇所で若干ではあるが補修の跡もあったので、詳細に建物を点検していれば防げた可能性は高いと考えられる。

・Sマンション（ハード）

Sマンションのペントハウスや上層階の梁に見られるように鉄骨の構造体を保護すべき仕上げモルタルが剥落し、構造材鉄骨が露出し、発錆している。この原因は仕上げモルタルに0.2mm以下の微細なひび割れが発生し、1～2年でひび割れ幅が増大し、その後鉄部の膨張と共にモルタルが剥落したことが要因であると考えられる。微細なクラック発生時に十分な補修をしなかったため、このように躯体まで発錆が広がったと考えられる。

2) 屋根、外壁不全の要因

・Mマンション（ハード）

Mマンションのペントハウスの屋根ドレイン周辺部に漏水があり、そのため折板に進行した発錆、また樋に亀裂が認められた。ドレイン周りは防水施工が難しいこともあるので、入念な点検を行う必要があるが、なされていなかったことが要因であると考えられる。

・ P マンション (ハード)

P マンションの西半分の屋根は折板によって改修がなされていた。このような大規模な改修がなされたということは、ある時点までは管理(ソフト)も機能していたと考えられる。ただ、現状では東側に漏水があるので、西側改修時に十分な調査をしていれば防げた可能性はある。また、ほぼ同時期と思われる頃に屋上に上屋が増設されている。

・ S マンション (ハード)

S マンションのペントハウスの外壁の一面が剥離落下し、他の3面はトラロープでかろうじて保持されている。また、建物東北角の外壁に大きな亀裂が発生しているなど非常に危険な状況であるが、一部には補修の跡が見受けられた。従って、クラック発生初期のころにはまだ簡単な補修が行われていたと思われる。しかし、このように危険な状況となった要因としては、高所であることや歩道に面していること、費用面等により外壁を十分に検査・補修出来なかったのではないかと推測される。

3) 内部仕上げ不全の要因

・ M マンション (ハード)

M マンションの2階やペントハウス内の天井に大きな穴が開いていた。両箇所とも経年劣化が要因ではないかと思われる。また、階段部床のPタイルが数枚剥離していた。Pタイルは経年劣化でタイル周辺が割れやすく、連鎖して剥がれるが、早い対応をしてこなかったことが要因だと思われる。

・ P マンション (ハード)

P マンションのエレベーター前廊下天井の仕上げ材に剥がれがあった。比較的簡単に修理できると思われるのにされてない。床は汚れていて清掃がされていない。

・ S マンション (ハード)

S マンションの各階壁面に最2mm程度のひび割れが、床面に平行に発生している。一部には補修の跡があることから、ある時期までは管理できていたと思われるが、2mm程度になるまでには時間がかかるため長く放置されていたと考えられる。大阪北部地震の影響については地震より以前に行った目視調査時にもこのようなひび割れを視認しているので、地震の影響は余り考えられない。天井の石膏ボードに大きな穴が開いていたのは故意に開けたものと思われる。また、外気に面した天井ボードの紙部分の剥がれは経年劣化である。美観の問題だけなので放置されていたことが要因と考えられる。

4) 機械設備他不全の要因

・ P マンション (ハード)

P マンションのエレベーターが指定階に止まらないなど故障が発生している。定期検査報告済証が貼ってないこともあり、重大なハードの管理不適正である。要因は不明であるが、毎年、建築基準法で決まっている定期点検をしていないこともその1つに挙げられる。

・ S マンション (ハード)

S マンションではプラスチックで作られた貯水・ポンプ室が大きく破損していたが、これは屋上ペントハウスの仕上げモルタル落下によると推察される(周辺に破片が若干見られた)。またそのためパイプを継ぎ足し、直接配管されていた。通常、モルタルが落下するなどということは余り考えられないため、このような不全が発生することは希であるが、破損後の修理が必用最低限の簡易なものになっている。また、敷地側溝の鉄製上蓋が老朽化して穴が開いている箇所もあり、周辺通行人にとって危険な状態である。費用さえあれば簡単に改修されると思われるが、されていないのはソフトの管理が十分出来ていなかったことが要因と考えられる。

5-3. 管理不適正の要因のまとめ

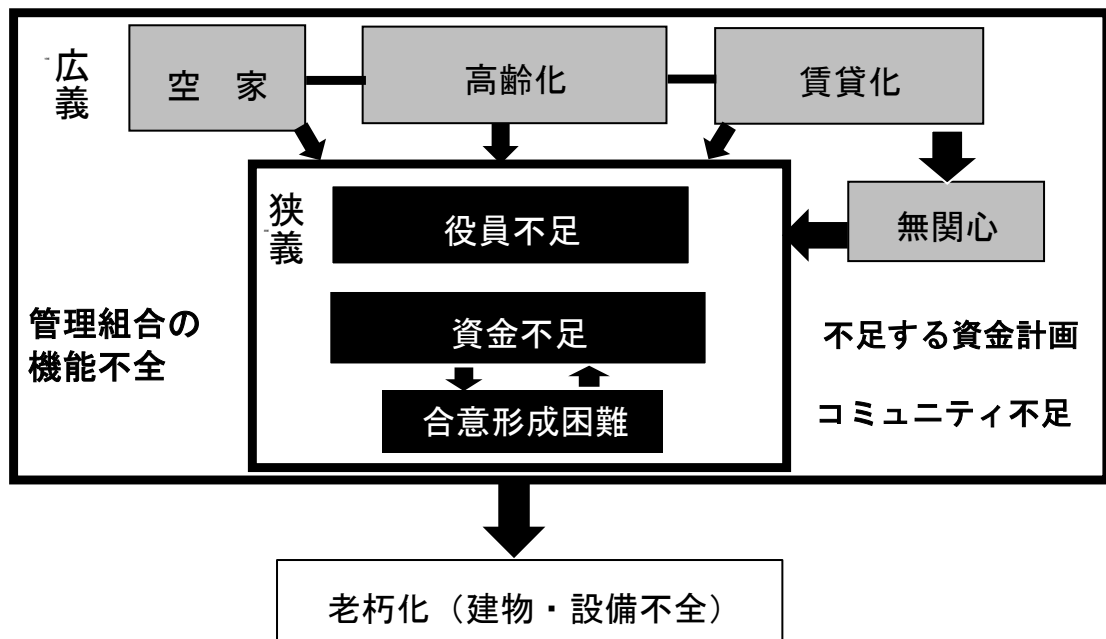
前章でみてきたように、管理組合の機能不全と修繕費の負担困難が劣化・損傷、汚損の放置を引き起こし、建物の不全すなわち老朽化を引き起こすことになる。

建物のソフト管理不適正が発生する要因は5-1の①～⑭にわたる複数の要因が重なっている場合が多い。

また、ハード管理不適正は構造躯体、屋根・外壁、内部仕上げなど、問題個所の定期点検や修繕が適切に行われてこなかったことが主な要因といえる。

下図は、マンションでの建物の老朽化に至る要因の関係を示したものである。この図は主に区分所有者の高齢化などの「広義のソフト要因」が管理組合が機能しなくなっていくなど「狭義のソフト要因」を発生させ、その結果、管理組合の機能不全がマンションの老朽化や建物・設備のハード不全につながっていくという相互関係を示したものである。今回のハード調査対象マンションでは顕著にこのような状況が発生していることが分かった。

■ マンションの老朽化の要因と相互関係



6. 管理適正化に向けた課題整理

本章では、事例調査で抽出整理された管理不適正マンションについて、管理適正化に向けた課題の抽出整理を行う。

今回調査では、マンションの管理不適正をソフト面、ハード面というように大きく2つに区分して抽出整理してきたが、実際の不適正に至る過程はこの2つは密接に絡み合いながら進行するという関係がわかった。（但し、どちらかというソフト面が先行する。）

このことを十分認識した上で課題整理を行うが、管理適正に向けた課題抽出は裏を返せば、管理不適正の要因をいかに取り除いていくかともいえる。

以下では、今回行った現地調査、法定図書調査、ヒアリングアンケート調査等を踏まえ、課題の抽出整理を行った。

6-1. ソフト面からの管理適正化課題

ソフト面からみた管理不適正の要因については、5-1で抽出した14項目がその主なものであるといえる。

そして、その要因としては

「管理組合がないまたは機能していない」

「管理費や修繕積立金を徴収していない、または不足している」

「長期修繕計画を策定していない、または実施していない」

といったことがあげられる。

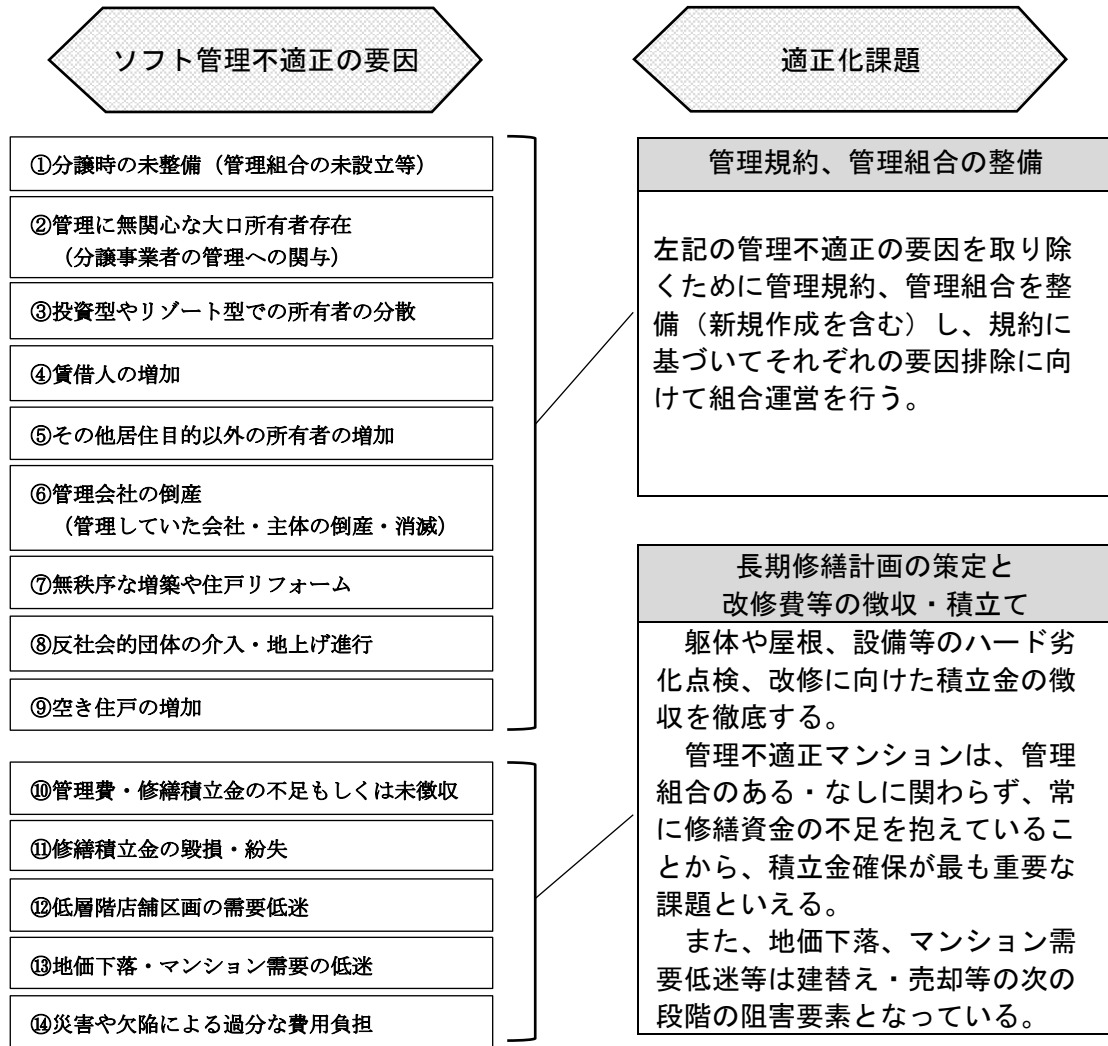
すなわち管理組合を結成し、管理規約を定め、建物等の維持管理のために管理費・修繕積立金（長期修繕計計画表を策定しそれに基づいた修繕積立金）を徴収するという基本的なことが、マンション管理を適正化する主要な課題といえる。

そのため、ソフト面での管理不適正の段階で、「管理組合がない」、「管理費等を徴収していない」、「長期修繕計画がない」等のマンションについて、それぞれのマンションの置かれている状況を踏まえ、その対策を講じることが重要課題といえる。

具体的には管理組合がないところはそれを結成し、管理規約を作り、長期修繕計画を策定し、適宜見直し、それに見合った修繕積立金を積み立てるような支援を行い、管理の不適正を適正化させるための道筋をつけることが課題といえる。

下図は、前章でまとめたソフト管理不適正の各要因に対して、管理適正化に向けた課題をまとめたものである。

■ソフト管理不適正と適正化課題



（参考）管理適正化、組合機能向上のための方策（F氏提案）

- ・区分所有者間におけるマンション管理の責任と義務に対する共通理解・共通認識を養成すること
- ・区分所有者に、マンション法や管理組合の結成目的について理解を深めてもらうこと
- ・マンションの管理問題を区分所有者が共有すること
- ・区分所有者は管理組合組織の特性とその運営を理解すること
- ・管理会社と信頼関係を持つこと（今回は自主管理の事例のみであるが）
- ・区分所有者による管理組合の運営に対して限界があることから、場合によっては専門家を依頼して第三者管理も検討すること

6-2. ハード面からの管理適正化課題

マンション建物のハード部分の不全・劣化はソフト面の管理が十分良好であっても発生し得る。経年劣化は物理的、化学的劣化で、紫外線、温湿度、風雨、凍害、排ガス、二酸化炭素、振動などが主な原因である。また、風力や地震力の作用も受ける。ただ、不全・劣化が発生した場合にソフト面の管理が良好であれば早々に対処でき、不全・劣化の種類や程度によっては補修することでさらなる進行を防止することが可能である。さらにソフト面の管理が良いマンションではハードの不全・劣化が発生しないよう、事前に防御する手段をとって大きな劣化の発生を未然に防ぐことも可能である。

居住者および通行人などの第三者が安全・安心なハードの管理適正化において、「安全性の確保」「仕上げ材の劣化低減」「設備機器などの適正な維持管理」の面から課題を抽出する。

(1) 安全性の確保

1) 耐震安全性の確保

まず第1に建物の耐震安全性を確保することが大事である。1981年6月から施行された新耐震基準はすでに40年になる。今回調査した4つマンションは旧耐震基準で設計されている。このような旧耐震基準の建物では早急に耐震診断を行い、必要なら耐震改修する必要がある。ハードの管理適正化についてはこのことがまず重要だといえる。

また、地震力や風力など短期的に過大な荷重が加わった場合に外壁の亀裂が大きくなることが考えられる。場合によっては剥落も生じうる。したがって、居住者がたとえ軽微な被害と考えても、被災後は専門家による調査を行うことが望ましい。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・旧耐震基準マンションの耐震診断及び必要な耐震改修の実施・地震や風水害後の専門家による建物調査の実施 |
|---|

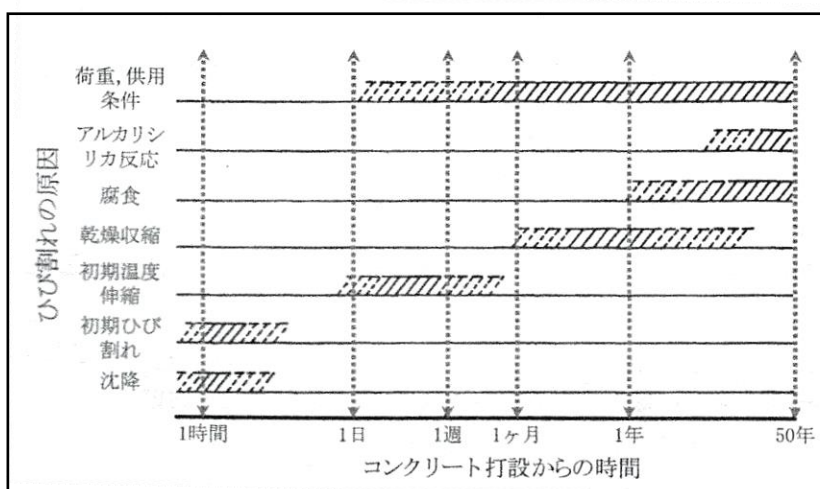
2) 建物躯体の安全性の確保

一般に鉄筋コンクリート造の建物は構造的には鉄筋量が保持されていなければならない、腐食による断面欠損は最も危険な現象である。その腐食はひび割れによることが多い。

下図は、コンクリート打設からひび割れ発生までの時間を示したものである¹⁾。乾燥収縮によるひび割れは1ヶ月後から、鉄筋の腐食によるひび割れは1年後から始まり、RCマンションの供用期間が50～60年の建物としては非常に初期にひび割れが始まるといっていい。このような点からも早い時期からの建物点検（定期点検を含む）が必要である。

・建物躯体等の長寿命化を目指したハード点検の実施

■コンクリート打設からひび割れまでの時間



また、仕上げ材は躯体を保護する一方、それ自身は経年劣化を直接受ける。従って定期的に状況を把握しておくことが必要である。仕上げモルタルなど湿式工法では施工後1～3ヶ月まで乾燥収縮が増大していき、その後は安定する。

一般的なひび割れ幅の許容値としては、耐久性の観点では0.2～0.3mm、止水性から見た場合は0.05～0.1mm程度²⁾と考えられるので定常的な観察が必要である。

・屋根、外壁等仕上げ材の劣化状況観察の実施

引用文献

- 1) 日本建築学会：建築材料用教材，p. 46，2015.10（原著：COMITE EURO-INTERNATIONAL DU BETON, DURABLE CONCRETE STRUCTURES-DESIGN GUIDE, Thomas Telford pp. 8-9, 1992）
- 2) 大成建設株式会社土木部土木設計部編：コンクリートの収縮ひび割れと対策，pp. 28，2010.2

(3) 設備機器などの適正な維持管理

今回は配管まで調査していないので一般論ではあるが、配管類は建物に比べて寿命が短く、日常的には見えないので、不全が発生していても気づきにくく、濁り水が出るようになった場合はかなり劣化が進んでいると言える。1970年以降に多く用いられている硬質塩化ビニルライニング鋼管は30年～40年程度で改修が必要である。

・各種法定点検を含めた設備機器の寿命サイクルを考慮した定期点検の実施

以上、ハード管理の適正化については、専門家（1級建築士や大阪府被災建築物応急危険度判定士など）による目視、クラックスケール、打診用ハンマーなどで簡易な調査を行い、建物の状況を丁寧に調べておくこと求められる。また、調査結果は建物履歴として記録しておくことも必要である。これを行うためには、当然のことながらソフト面の管理の体制が整っていないなければならない。

(参考) 東京都の事例について

東京都では管理不全を防ぎ、適正管理を促進するための条例を制定し、その条例に基づき、昨年4月から管理状況届出制度（Iにおけるマンションの適正な管理の促進に関する条例）を開始している。6戸建て以上のマンションについては5年ごとに管理状況の届出が必要で、管理不全マンションをなくすための良い施策である。しかしながらその中には耐震診断以外の、上述してきたようなハードの管理状況を報告する部分がなく、居住者や付近通行人への安全性の確保になっているとは言えない。報告は5年ごとではなく、もう少し短期間とし、ハードを含めた建物の管理状況を詳細に報告させるような届け出が必要だと考えられる。

7. マンション管理適正化推進に向けて

本検討では、大阪府内の管理不適正のマンションについて、ソフト面及びハード面からそれぞれ3事例を抽出し、管理不適正の状況とそこに至った要因及びそれらを解決して管理適正化のための課題についてまとめてきた。

一方、わが国で供給されてきた分譲マンションについては、高経年分譲マンションの増加、管理組合役員の高年齢化（二つの老いの進行）等が進みつつあり、今後、適正な管理が行われない場合、外部不経済を生じる分譲マンションが発生することが想定されている。このため、令和2年6月には地方公共団体によるマンション管理適正化を推進するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の一部を改正する法律が公布され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や管理適正化のための指導・助言等が規定された。

本検討は、今後の地方公共団体が実施していく施策のための基礎資料を得る事を目的に実施したものである。

本検討作業及び検討結果を振り返ってみるに、分譲マンションの適正化に向けては、ソフトとハードをそれぞれ区分はしても密接な相互関係があり、その課題解決に向けては一体的に対応を図っていく必要があることが改めてわかった。

具体的には、ソフト面では区分所有法に規定する「管理規約」「管理組合」「長期修繕計画」「管理費・長期修繕計画積立金」が揃っており、それが適切に機能していることがまず一番目の対応課題といえ、その徹底が求められる。

また、ハード面では躯体や屋根・外壁、設備機器を良好な状態で維持させるための継続性のある管理が重要課題であることが分かった。ただし、ハード面についてはマンション学会が規定している「清掃等の不良」「機能の陳腐化」「建物の損傷」「建物の劣化」といった建物不全状態の定義に加え、耐震性能、コンクリート強度や鉄筋のさび状態といったハードをより広い視点からとらえ、建築構造物としての建物調査・建物診断を行っていくことが高経年マンション（新耐震基準のRCマンションでも間もなく半世紀を過ぎようとしている）の課題であると考えられる（この点からは公共建築物に係る総合管理計画や長寿命化計画の考え方も参考になる）。

少し視点を変えて、マンションを人体ととらえた場合、身体の肉体的健康をどのように維持していくかといったこと（ハード維持）に、「病気の予防啓発」→「健康診断の実施」といった（ソフト管理）が適正に組み合わせられ、さらにこれらを適切に遂行していくための諸活動（管理組合活動など）の重要性は高いといえる。