

マンション専有部分の増築事例

マンションの長命化と再生に関する研究 - 1 -

The Investigation of Renewal Examples about Private Spaces of Condominiums
- A Study on Keeping Long-term and Renewal of condominiums - part 1 -

山本 育三*

Ikuzo Yamamoto

新谷 典也**

Noriya Shintani

Synopsis

The purpose of this report is to show one of executions to keep long-term and renewal of condominiums, investigated examples of their extended private spaces, about three gathered structures type condominiums, “*danchi-type condominiums*” in Japanese, “Ta”, “Ni” and “Fu” named in short.

The common items of the report are the characteristics of their associations, backgrounds and processes, programs, general meetings and responses of their self governing administrations, for common items about the extensions.

The compared items between extended and non-extended are number of houses units in a structure, sail costs of units, removal ratio, and excess spaces in law.

At the conclusion of the report, we proposed that law and policy had to be established, for “keeping long-term and renewal of condominiums”, and condominium’s associations had to start the “dynamic management”.

keywords ; condominiums, private spaces, extension, keep long-term, renewal
マンション, 専有部分, 増築, 長命化, 再生

1. 研究の背景と目的

わが国のマンションストックは、国土交通省の住宅統計によると、2002年末現在で、推定420万戸を超すと言われている^{注1)}。それらのストックに対して、最近様々な法律が整備された。2000年12月制定（2001年

8月施行）の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下、マンション管理適正化法という）、2002年制定の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（以下、マンション建替え円滑化法という）、さらに2002年改正（2003年4月施行）の「建物の区分所有等に関する法律」（以下、改正区分所有法という）などである。ここへ来て急にこれらの法を整備した背景には、マンションが都市型住居の典型の一つになりその居住者が1千万人を超えつつあること、ストックの中で、そろそろ約30年経過のものが10万戸を超えており10年後には90万戸に達することから、それらの建

* 所員、建築設備工学科

Department of Architectural Environmental Engineering, Kanto Gakuin University

** 日本ハウズイング（株）横浜支店

Yokohama Branch-office, of Japan Housing Co., Ltd.

替えを射程に入れる必要が出てきたことなどが見られる。

しかし、マンション管理適性化法はともかくとして、後の2法の制定や改正は、建替えを射程に入れたものであっても、現実には極めて限られた条件で初めて建替えが成立するのである。そもそも、築後30年程度で建替えに至らざるを得ないストックは、むしろまれであり、大多数はもっと長く使われる可能性があり、かつ使われるべきである。わが国では、住宅の寿命を30年前後と見るくらいが根深くあるが、それは、敗戦後の住宅困窮時代に建設された木造住宅の多くが劣悪で、経済成長とともに建替えられてきた結果、住宅の平均寿命が之まで短かったこと、RC造であっても、1960年代の公団・公社のアパートメントハウスは、賃貸住宅で、より居住水準の高い集合住宅への建替えを政策的に行ってきたこと、事務所建築に代表される建物の建替えは、経済的効率が優先されていたこと、などであり、必ずしもRCの集合住宅、特にマンションが30年程度で建替えなければならない必然性は乏しいというべきである。マンションの中には、これまで60例強の建替え事例もあるが、その全てが専有部分の面積が狭小で、かつ指定容積率にかなり多くの余剰床があったことから、それを使って夫々の専有面積増を図ると同時に、等価交換によって住戸数を増しその分譲価格分を従前区分所有者に分配し、建替えに伴う従前区分所有者の経済的負担を無くすか、相当数軽減することで成立したものである。現在も、1970年前後に主として大都市部郊外に団地型として供給されたマンションの中には、専有部分の面積50㎡以下のいわゆる最低居住水準以下のものがストックとして存在するが、バブルの弾けた今日、それらの中で上記の等価交換によって建替え可能な物は僅かではない。狭小面積の解消には、等価交換の比率の少ない自力建替えか、他の方法によるしかないのである。しかもマンションでは、それらの全ての行為に際して「区分所有者の合意」が前提になるのである。

そうした背景から、筆者等はいかねてより、マンションの「長命化」と、それに伴って、居住者のライフスタイルや時代の変化などに対応した「器としてのマンション」の改善・改良を目的とした「再生」を提唱してきたところである(文¹,文²)。今回の研究目的は、それらの事例の一つとして、専有部分の増築事例を調査・分析することで、長命化と再生の1手法を示すことにある。

これまでもマンションの増築に関して若干の研究報告がある(文³,文⁴)が、それらは、増築時の部分的ヒアリングか、再生手法の1例として概括的に捉えたかの何れかであり、増築例を総括的に分析したものはない。

2. 調査方法と調査管理組合の概要

マンション専有部分の増築事例はまだ極めて少ない。マンションの管理は、区分所有者の合意によってのみ行われること、特に、増築にみる改善行為は議決事項の中で重要事項にあたり、管理組合構成員(区分所有者)の4分の3以上の合意決議と、当該棟の全員の合意が必要であること、さらに例え小面積であっても、敷地に余剰床がなければ成立しないことなどが、事例があまり見られない要因である。

そのような中で、現都市基盤整備公団(建設当時の日本住宅公団、以下、公団という)が分譲した団地型マンションの中に僅か数例の増築例が見られる。今回、首都圏で比較的増築件数の多いTa団地(以下Taという)、Ni団地(以下Niという)、Fu団地(以下Fuという)の3団地管理組合(首都圏では、他に1棟のみ成功した団地管理組合の事例が僅か1例あるのみ)を対象として、管理組合理事へのヒアリング・資料収集等を行った。調査は、2002年7月~10月、調査管理組合の概要と増築戸数は、表-1の通りである。

ヒアリングは、予め用意した、①増築に至った要因、

表-1 調査団地管理組合の概要と住戸増築戸数

	Fu	Ni	Ta
住所	東京都	埼玉県	千葉県
分譲	住宅・都市整備公団	住宅・都市整備公団	住宅・都市整備公団
入居年度	1970年(昭和45年)	1970年(昭和45年)	1973年(昭和48年)
棟数	53棟	35棟	47棟
住戸数(A)	1199戸	1010戸	1430戸
増築戸数(B)(B/A%)	79戸(6.6%)	310戸(30.7%)	470戸(32.9%)
戸当り専有面積	48.85㎡(950戸) 48.65㎡(249戸)	48.85㎡	48.85㎡(RC造) 51.19㎡(PC造) 77.5㎡(RC造) 79.84㎡(PC造)
増築棟専有面積	73.86㎡ 101961.86㎡	76.32㎡ 85308㎡	123279.3364㎡
敷地面積	460442㎡ (一団地認定後)	不明	不明
住戸タイプ	3DK	3DK	3DK
構造	PC造・一部RC造	RC造	PC造・RC造
用途地域	第2種住居専用地域	第2種低層住居専用地域	不明
指定建蔽率	20%	20%	不明
指定容積率	50%	60%	不明
組合費	4300円	3000円	3500円
組合費(増築棟)	6900円	4900円	5500円
修繕費	11000円	5000円	8000円
修繕費(増築棟)	17000円	8100円	12700円
管理体制	自主管理	自主管理	自主管理

②増築への取組み経過, ③増築結果の効果, ④増築後の動き, ⑤自治体の対応, などの設問を基に, 当時の関係者から聴取する方法を取った。

3. 調査結果に見る特徴

3.1 増築事例の共通事項^(注2)

1) 団地管理組合としての背景

上記3団地の事例に共通する背景としては, 下記の諸点が指摘される。(表-1)

- ①日本の高度成長に伴い実施された持家政策の一環で, 1970年~1973年に公団によって建設供給された, 何れも千戸を超える郊外大型の団地型マンションであること
- ②専有面積は, 何れも50㎡以下の, 今では4人家族であれば狭小面積の対象となるストックであること
- ③全て公団の開発分譲であること
- ④管理形態として, 何れも自主管理であること
- ⑤現在の指定容積率と建設時の実施容積率との間で若干の余剰床(容積)を保有していたこと^(注3)

2) 増築に至る背景と過程

3団地の事例とも, 増築のための最終総会議決は, 1986年(Ta), 1987年(Fu), 1989年(Ni)に集中している。一方, 増築のための初動期としては, Ta, Fuの2管理組合が1983年, Niが1987年, それぞれ着手。前2管理組合は, 大阪の増築成功例Si団地の見学から始まっているが, この時期は, 前述の等価交換による建替えが集中した頃である。また, 当時の建設省が, 住宅建設5期5ヵ年計画(1975年)以来の狭小住宅(4人家族で50㎡以下)解消を掲げた時期でもある。このような背景から, 当時の公団は, Taを初め, 他の2例に対しても, 増築実現に向けて全面的な支援体制を組んだ。増築部分の基本計画, 構法, 建設費用の支払い方式他, この種の企画に際して行われる, コンサルタントとしての役割と分譲主としての支援策を同時に展開しているのが特徴である。

ヒアリングによれば, 3例とも増築の最大の根拠は, 狭小住宅からの脱却にある。増築活動のピーク時からわずか10年前後であるが, 増築運動は一段落し今は落ち着いた状況である。平均的には, ライフサイクルで見た時の家族構成が最大となる時期を過ぎたこと, 居住者の高齢化が進んでいること等が背景にあると思われる。現在これらの団地で建替えの話は全く無い。

3) 管理組合の取組み

一方, 増築主体である管理組合は, 概約以下のような取組みを行った。ここでは, 初めに取組んだTaを基に, 他の2管理組合の特記すべき点を加え, それぞれの時期での具体的な活動事例を初動期から実現まで経年的に記述しておく。なぜなら, これら3管理組合は, 初めに取組んだTaを他の2管理組合がそれぞれ踏襲し, かつ各管理組合の状況に合わせて, 増築への活動を展開したからである。また, 公団もTaの事例を首都圏での初のケースとして取組んでいる。

①管理組合中初めに取組んだTaでは, 1983年, 上記の見学会とその結果を管理組合の広報誌などで広く広報活動を展開した。他の2管理組合は, 概ねTaの動きを参考に活動を始める。

Taでは, 翌1984年1月, 「Ta住宅の増築を考える会」を理事会とは別働隊として発足, その後, 居住者に対する各種アンケートを実施しながら, 次第に理事会の公的承認を得る形式に移行した。この過程で, 上記「考える会」は, 「増築を考える協力者の集い」を経て, 同年8月, 理事会で「増築委員会」設置を承認した。以降, 増築委員会の活動として, 規約改正の検討, 公団との折衝, 住宅金融公庫との情報交換, 地方法務局や当該自治体への働きかけ, 増築部分の平面プラン・工事費概算と資金調達方法等の検討と広報活動などを精力的に展開した。1985年4月には, 同委員会による住民説明会を実施した。

②Fuでは, 1983年7月, 理事会の下に「建築委員会」を設置。Siを見学する一方, 1984年5月住都公団に対し, 増築に関する法的問題の見解を質す。その後, 公団による増築プランを基に居住者アンケートの実施を経て, 建築委員会とは別に全団地レベルの「増築小委員会」を設置, 増築小委員会の下で, 増築への準備を始める。1986年の総会で, 以下の要点を提案するが, 賛成891票で, 議決に必要な4分の3(900票)を得られず, 廃案となる。提案要旨は以下の通り。

- ・共有地に建物を増築する。
- ・増築実施のための一連の手続きに際し, 代表者を理事長とし, その業務を理事会に委任する。

同年, 「増築委員会」を「増築推進委員会」に名称変更し, 新たな活動を展開, 再度アンケート活動を初め, 居住者への増築, Q&A集刊行, 資金計画, 号棟別保全役員と推進委員会との話し合いなどを続ける。後述する総会決定後, 「増築推進委員会」を「増築準備委員会」に変更, 増築実施段階での棟ごとの合意形

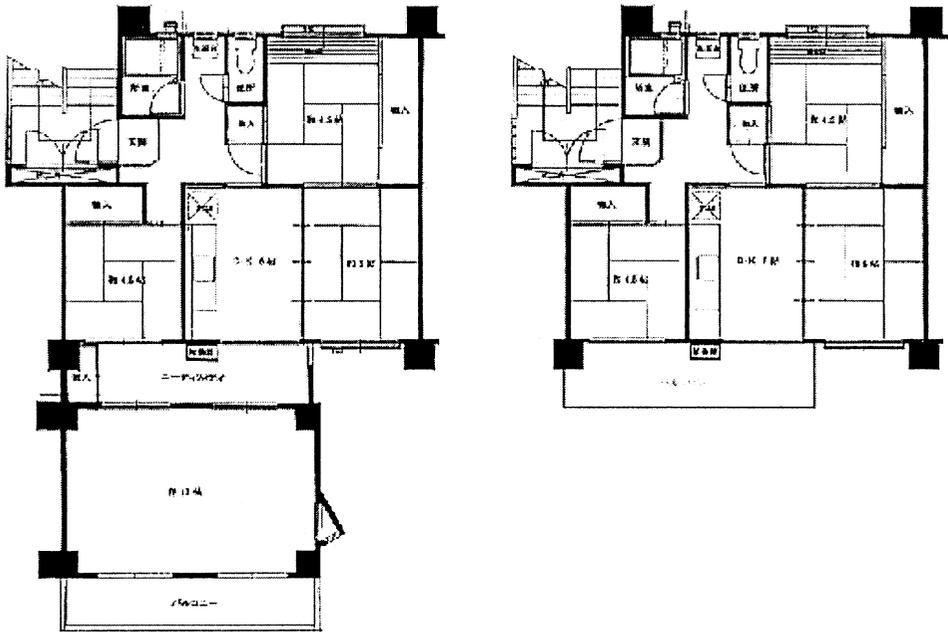


図 - 1 Fu専用部分の既存平面型(右図)と南面増築平面図(左図)

注: 増築部分の平面型は, その他に2室取り, 洋室・和室等の選択あり。

成に入る。

③Niは, 他の2事例に遅れて1987年から活動を始める。「増築に関する調査活動を管理組合が行う」の総会提案のための意識アンケートから実施した。結果は, 回収率84.3%, 増築に賛成64.5%, 早急にやるべきが54.6%を得る。1988年の総会で, 「居室増築に関する調査を行う」提案を80%の賛成で可決し, 増築問題調査委員会を設置した。アンケート, Taの増築モデルルーム見学, 建築協定他の検討した。後述する総会決議を経て, 1989年7月, 「増築問題対策委員会」を設置, 公団, 市・県への働きかけ, 資金融資, 設計内容などの検討を行う。

これら, 3管理組合に共通する取組み方は, ①増築問題への着手に際して, 区分所有者の意思確認を慎重に行っていること, ②3例中ほぼ同時期に着手した2例では, 管理組合理事会が直接関わらず, 第三者機関を設けて, 居住者の意識調査を初め, 対外的な折衝, 具体的な計画を集中的に行い, 最終段階で, 初めて理事会・総会等の手続きに入っていること, ③この間, 公団との頻繁な連絡・支援を仰ぎ, 同時に地元の自治体に実現のための様々な要請・論拠付けを働きかけていることなどが見られることである。

既存専有部分と増築部分の典型的な平面形を図 - 1に, 増築部分の写真を写真 - 1に, 既存部分の写真を写真 - 2にそれぞれ示す。



写真 - 1 住棟南面の増築部分 (Fu)



写真 - 2 既存棟の南面部分 (Fu)

4) 総会決議事項

Taでは、1986年の総会で管理規約の改正と以下の事項を議決、議決に際しては、共有部分の変更についての重要事項決議である4分の3を適用した。主な議決事項は以下の通り。

- ①既存バルコニーの一部専有化に伴う共有部分の変更する
- ②増築によって専有部分に変更があっても、敷地持分は変更しない
- ③全住戸で増築可能なマスタープランを作成し、その範囲内で各棟ごとに全員合意を得た棟から順次増築を行う
- ④全ての棟に増築の権利を与えていることから、早い時期に増築を行っても、共有地の敷地使用料は取らない
- ⑤専有部分の増床分に合わせて管理費等は増額する
- ⑥登記については、全棟の増築を前提にしていることから、完成時には持分比率に変更が無いこととし、したがってその間、登記を行わない

Fuでは、1986年の総会での廃案後、前述の活動を再出発の上、1987年の総会で、以下の諸点を承認した。

- ①規約改正・建築協定の一部改正
- ②住棟ごとに全員合意した棟から漸次増築すること
 - ①は賛成955票、②は賛成926票で、何れも可決。

Niでは、1989年の総会で、下記の諸点を提案

- ①建築協定一部改訂
- ②組合規約の一部改定(計3件の案件)
- ③増築に伴う組合管理物の変更
- ④増築問題対策委員会の設置

結果は、若干の違いはあるが、800票前後で全て可決した。

5) 自治体の対応

前述した通り、3事例とも実現に向けて各々の当該自治体に対して法的にあるいは行政上の支援を要請し、各自治体がこれに答えていることが特徴である。その論拠は、①狭小な住宅を改善することにより永住可能になること(Fu, Ni)、②開発に当たっての一団地認定を生かしながら、余剰容積率を最大限有効に使うことを許容していること、③日照規制に対し若干触れるところも見られるが、団地全体として当事者の居住水準向上の観点から、なんとか整合性の取れる方向へと好意的に解釈したこと、などが指摘できる。ちなみに今回の調査では割愛したが、首都圏で増築実現した

4つめの管理組合では、当該自治体とのやり取りで、やや杓子定規の手続きを求められたため、最南面・端立地の1棟のみの増築で管理組合が疲れてしまい、折角の居住水準向上への取組みが頓挫した例がある。今回の増築事例を見て、如何に当該自治体の対応が重要な役割を担うかが改めて問われる所以である。

3.2 増築事例の比較(注4)

1) 増築実施戸数

3事例について、増築実施戸数と全住戸に対する実施率を見ると、Taが1430戸中450戸(31.5%)、Niが1010戸中310戸(30.7%)と、それぞれ30%強の実施率なのに対し、Fuは1199戸中79戸(6.6%)で、実施率が極めて少ない。居住者の置かれた条件、周辺事情、その他要因が異なるものもあるが、ヒアリング結果によればこの差の最大の理由は、前2者では棟ごとの全員合意を得るために、棟の中の増築非賛成者と他の棟の増築賛成者の住戸交換が積極的に行われたのに対し、Fuでは全住戸の増築を建前としたことから、むしろ住戸交換を避けた経緯があった。

管理組合としては原則として非賛成者への直接働きかけはどこも行っていないが、前2者では棟の中の合意形成に際して世話人たちの情報交換が実施の有無に寄与したようである。逆に、Fuでは住戸交換が1例のみ行われたことを非公式に掌握していた。(表-1)

2) 棟別住戸数

増築が棟ごとの全員合意を前提とすることから、棟の階段室数別実施率を見た。(表-2)

表-2 階段室数別増築実施棟数とその比率(単位:棟)

団地管理組合名	階段室数	全棟数	増築棟数	実施率
Ta	1 階段室	0	—	—
	2 階段室	14	6	43%
	3 階段室	21	8	38%
	4 階段室	8	1	13%
	5 階段室	4	1	25%
Ni	1 階段室	1	1	100%
	2 階段室	11	5	45%
	3 階段室	14	4	29%
	4 階段室	9	2	22%
	5 階段室			
Fu	1 階段室	7	4	57%
	2 階段室	26	2	8%
	3 階段室	14	0	0%
	4 階段室	5	0	0%
	5 階段室	—	—	—
全体	1 階段室	8	5	63%
	2 階段室	51	13	25%
	3 階段室	49	12	24%
	4 階段室	22	3	14%
	5 階段室	4	1	25%

1 階段室 (10戸) で構成される棟の実施率はそれぞれ平均実施率より極めて高く (Ni : 100% ,Fu : 53%) , 次いで 2 階段室 (20戸) 構成がそれぞれ平均実施率を大きく上回る (Ta : 43% , Ni : 8% , Fu : 43%) 。逆に 4 階段室 (40戸) , 5 階段室 (50戸) になると , 実施率が平均を下回り (0 % ~ 25 %) , Fu では 3 階段室 , 4 階段室とも皆無である。戸数が多くなると如何に合意が難しくなるかを物語る。棟ごとの合意形成を前提する場合の構成戸数が成功の可否に大きく関る。

3) 売買価格

各事例の増築棟住戸 (表中の増築棟) と既存棟住戸 (非増築棟住戸) のそれぞれの中古成立売買価格について 2000 年から 3 年間のデータを聴取・比較し , 合わせて増築当時の最も平均的な増築工事価格を比較した。 (表 - 3)

表 - 3 既存棟住宅と増築棟住戸の中古平均売買価格 (2000 年 ~ 2022 年成立分)

	Fu		Ta		Ni	
	既存棟	増築棟	既存棟	増築棟	既存棟	増築棟
売買成立戸数(成立%)	85 戸(7.6%)	6 戸(7.6%)	52 戸(5.8%)	26 戸(5.8%)	63 戸(9%)	11 戸(5.2%)
1㎡当り平均価格	¥183,923	¥221,351	¥190,021	¥211,562	¥203,535	¥210,770
販売格差	1.20 倍		1.11 倍		1.03 倍	
平均価格	¥8,929,000	¥16,367,000	¥9,459,000	¥16,738,000	¥9,943,000	¥16,482,000
平均価格の差額	¥7,440,000		¥7,280,000		¥6,502,000	
投資額	590 万円~690 万円		498 万円~647 万円		640 万円	

いずれも増築住戸と非増築住戸との間に中古住戸の売買成立件数自体に特徴的な差は見られない。3 年間に Ta が平均 6 % 弱 , Fu が平均 7.6% , Ni だけは , 増築住戸が 5 % に対し非増築住戸が 9 % であった。

一方 , 増築住戸の専有部分面積は約 74㎡ ~ 79㎡ で , 非増築住戸の約 49㎡ に比べ , 1.5 倍以上の専有面積となる (表 - 1) が , 成立売買価格はいずれもそれ以上である。単位面積当りの価格は最も低い Ni でも 1.03 倍 , Ta で 1.11 倍 , Fu に至っては 1.2 倍の価格になっている。しかもその差は , いずれも工事価格を上回り , その意味では増築による交換付加価値を得られたと言える。

4) 最近の転出入

1999 年から 3 年間に得られた Ta , Fu の全住戸に対する転出入戸数を各管理組合広報から集計した。 (表 - 4)

ヒアリング段階では , どの管理組合も概ね増築住戸の方が定着率が良いと回答していたが , 転出入を数字的に見る限り , 前項でも述べた通り , 差は見られない。

表 - 4 Fu , Ta の最近 3 年間の転出入戸数 (1999 年 ~ 2001 年 , 単位 : 戸)

		Fu			Ta		
		既存棟	増築棟	全体	既存棟	増築棟	全体
転出	1 階	17	0	17	35	15	50
	2 階	23	1	24	34	11	45
	3 階	23	3	26	28	10	38
	4 階	20	1	21	55	7	62
	5 階	24	2	26	32	8	40
転入	1 階	18	1	19	39	14	53
	2 階	20	1	21	36	16	52
	3 階	22	3	25	29	13	42
	4 階	29	2	31	57	11	68
	5 階	32	2	34	30	8	38

注 : Fu , Ta の転出入は , 広報誌各掲載の転出入者紹介欄から集計したもので , 転出入の間に空家の状態もあり , それぞれの総数は必ずしも一致しない。Ni は紹介欄が無く , 不明。

表 - 5 同一団地管理組合内の転居 (1999 年 ~ 2001 年)

	Fu 内転居							Ta 内転居							
	既存棟	既存棟	既存棟	既存棟	既存棟	既存棟	既存棟	増築棟	増築棟	既存棟	既存棟	既存棟	既存棟	既存棟	既存棟
転居前	5 階	3 階	3 階	1 階	4 階	3 階	4 階	1 階	3 階	1 階	2 階	1 階	3 階	1 階	4 階
転居後	既存棟	既存棟	増築棟	増築棟	増築棟	増築棟	増築棟	増築棟	増築棟	既存棟	増築棟	増築棟	増築棟	増築棟	増築棟
	2 階	5 階	3 階	1 階	2 階	2 階	2 階	1 階	4 階	1 階	3 階	4 階	2 階	1 階	5 階

注 : Fu , Ta は表 4 で集計した資料による。Ni は不明。
は既存棟から増築棟への転居

ただし , 転出入に際し非増築住戸から増築住戸への転居の例が幾つか見られ , 同団地内でのより大きな住戸への移動による団地内定住性は非増築住戸より若干多きいと見ることができる。 (表 - 5)

5) 余剰床の扱い

増築に際して , 3 団地とも開発時の一団地認定を生かし , かつ指定容積率と既存容積率の差の余剰床を使って計画しているが , その取扱いは団地によって微妙に異なる。Ta は埋立地であることから周辺も含めた広域一団地であり , 全体の余剰床とそれぞれの団地ごとの余剰床が原則として一致しているの , Ta のみの増築もその範囲で行っている。Fu は隣接の併存公団賃貸との一団地認定なので , 全体の余剰床をそれぞれの地区ごとに使うことを前提にその範囲で実施している。これに対し , Ni は公団賃貸との併存であるが , 全体では余剰床があっても分譲部分では余剰がなく , 賃貸部分の増築の可否を確認のうえ , その余剰床を一部分使って初めて増築を可能にしている。このように一団地認定による開発では , その後の建替えや , 増築

に際して実状に合わせて、当該自治体の解釈と取組み方が異なることも成功の可否に影響している。

4. 今後の課題

1) 法的・政策的取組み

今回の調査は、背景と目的でも述べた通り、既存マンションの建替えが容易ならざることを前提に、むしろ長命化を求めると同時に長命化に伴う再生の道筋を立てるために、その一例として、専有部分の増築によって居住水準向上を図る手法について、これまでの事例を分析したものである。その結果、次のような課題が見られた。

- ①増築は、現在の区分所有法上、団地管理組合の改善の重要な事項決議（4分の3条項）と当該棟の区分所有者の全員合意が前提となる。
- ②最近立て続けに成立あるいは改正された建替え円滑法、改正区分所有法では、建替えのための支援を目的とした様々な条項、優遇措置が講じられている。例えば、団地型マンションでの棟別建替えのための議決を団地全体の4分の3、かつ、棟ごとの5分の4決議と非参加者に対する買取り請求権行使などである。
- ③建替えでなく、改善としての増築で棟全員の合意が前提になるのは、区分所有法にその取扱いがないために、民法に戻って私有財産の処分に関する条項が摘要されるという区分所有法上の欠陥が指摘できる。
- ④さらに建替え円滑法による様々な行政上の摘要があるのに対し、増築では全く措置されていないという面が指摘できる。
- ⑤管理適性化法でも、維持管理を円滑に行いその結果としての長命化に寄与する事ができても、再生のための語句すら見られないのが実状である。
- ⑥こうした動向を見ると、まだ、長命化と再生は具体的な方策としてテーブルに乗っていないと見るべきであろう。

今回の調査と報告を機会に上記指摘事項を関連法として、あるいは政策として改善するための啓蒙活動が必要である。

2) 再生の事例調査と啓蒙活動

マンションの長命化と再生を目的とした研究はまだ緒についたばかりである。再生については、増築のほかにも、専有部分の改造、設備の増設、共用部分の種々の改善等、様々な実施例がある。その一部につい

ては、すでに報告している^(文1)。今後さらに事例調査を重ねて報告すると同時に、再生のための啓蒙が必要である。

3) 動的管理 Dynamic Managementの導入

今後再生を実施するためには、マンション管理の進め方について、これまでの維持管理・保全のみを目的とした管理手法には自ずと限界がある。筆者が提言している「動的管理 Dynamic Management」^(文2)の導入が必要となる。簡単に言えば、管理の原点自体を動的に捉え、時代に即した管理手法の導入とそのための合意形成を図ることである。

謝辞 本報告は、山本育三指導の下、関東学院大学2002年度の新谷典也修士論文、川崎聡(現株大京管理)卒業研究をまとめたものである。調査に際して、各調査団地管理組合の理事及び増築当時の関係者、日本住宅管理組合協議会事務局の協力を頂いた。ここに記し感謝する。

(注1)「マンション管理の知識」(平成15年改訂版)マンション着工・ストック統計(助)マンション管理センター)

(注2)記述した特徴は、いずれも調査時点で行ったヒアリング結果、管理組合の広報誌他の提供資料などによる。

(注3)Taは、周辺の集合住宅団地を含めた広域埋立地の一団地認定のため、当該管理組合では建蔽率、容積率を把握しておらず、調査時点で不明。

(注4)記述した各項目別特徴は、前項同様、調査時に得た各管理組合資料と、別途収集した不動産取引結果の資料による。

参考文献

(文1)山本育三他：マンションとその居住改善実態調査((財)日本住宅総合センター)p.56~131, 1995.4

(文2)山本育三：同上p.2~3 / 山本育三：マンションを100年もたせる(日本マンション学会マンションストック評価研究会・(財)マンション管理センター共編)「100年マンションと履歴情報」p.181~183, 2002.5

(文3)松本恭次：分譲集合住宅ストックの相対的低

水準化と共同増築の経済性，マンションの増
築・建替え（清文社）p-33～39，1998.9

（文4）近江隆他：区分所有建物の部分建替え（3）
増築について，マンション学第14号（日本
マンション学会論文集）p-71～82，2002.11

（2003年8月31日受理）