

建物の区分所有が住宅・都市空間の変容に果たす役割と政策課題（1）

近江 隆

1. 研究の目的

区分所有建物というイメージが、今日、大都市を中心に従来のイメージとは異なる区分所有建物が大量発生している。東京都台東区では2年間に181棟もの区分所有ビルが発生し、マンションを凌駕して都市空間を征服していくかの感がある。この区分所有ビルと称される建物は、半数以上の区分が住宅として機能しており、都心居住に果たす役割の重要性を示唆している。また、自営の業務や血縁者の集住にみられるように、地縁的・血縁的關係を地域に再生しながら都心居住を形成していく点でマンションとは本質的に異なる側面を持っている。これらの建物の1割以上が共同建替によるもので、都市空間の更新に果たす役割も無視できない。区分所有を介しての都市空間の再編や新たな住宅供給は、広く都市再開発事業にも及び、今日、都市居住政策を考える上で区分所有の問題は避けることのできない問題となっている。

従来、区分所有はマンション管理やその修繕・建替問題として取り上げられてきたが、本研究はさらに区分所有が住宅の需給関係や都市空間の在り方を根本的に変える契機を内在させているとの認識に立って、以下の課題を研究することを目的としている。

①マンションや区分所有ビルにおける賃貸住戸の役割とその政策的活用の可能性の解明。

②区分所有建物の都心居住に果たす役割と共同建替の誘導方策の解明。

①は大量に供給されたマンションの住戸、特に地方中核都市のそれが賃貸化し、ファミリー向け賃貸住宅の重要な供給源として機能している反面、大都市圏と地方が直結する需給圏域の広域化が生じたこと、また、供給主体が主に個人で当初から所有者が直接利用しない住戸で、所有者は全国に離散居住している現実が明らかになった。こうした状況はマンション管理等にネガティブな影響を与えると共に、これらの区分所有住戸の集約的な政策賃貸住宅としての活用が要請される。

②は区分所有ビルの都心居住に果たす役割の重要性の反面、建物機能の混合性、雑居性、非区分所有への相互移行性、賃貸住宅と持家居住との相互移行性、所有者の離散等、それを住宅としてみると大変不安定な要因を内

在させている。また、区分所有ビルの連担は必ずしも良好な居住環境を形成しているとは言えず、こうした住宅および住環境に関わる不安定要因を安定化させ、都心居住とまちづくり形成を結び付けた地域の更新が図られる必要がある。区分所有を介しての共同建替はこうした契機を内包していると思われるが、その実態解明は緒についたばかりであり、早急の取り組みが求められている。

2. 調査の概要

第一の調査では、マンションにおける管理組合サイドから見た所有者不在住戸の利用状況、借入者の特性、不在所有者の特性、賃貸化による管理問題、さらには借入者、不在所有者、仲介不動産業者等に対する対応、今後の賃貸住戸に対する在り方等を把握するために、地方中核都市とその比較として住宅・都市整備公団により供給された関東地方の区分所有集合住宅を対象とし、郵送による管理組合に対するアンケート調査^{*)}を行い、表2-1のように1,718の管理組合に対し、793票（回収率46.2%）を回収した。回答は組合役員、管理人、管理会社が行っている。調査時期は1992年12月～1993年6月である。

表2-1 調査対象

調査対象	札幌	仙台	北九州	福岡	住宅・都市整備公団	
市内	201	131	68	108	東京 58	千葉・茨城 71
市外	37	5		12	埼玉 32	神奈川 70
回収率	41.5	41.7	56.7	55.0	48.0	

第二の課題については、①区分所有ビルの成立状況、②区分所有ビルにおけるマンションとは異なる管理の実態を解明し、今後の区分所有を広く含む市街地の整備・更新への課題を明らかにすることを目的として、東京都の千代田区19町丁目、中央区13町丁目に立地する区分所有ビルの登記簿調査と現況調査および区分所有者へのアンケート調査を実施した。調査対象地区の選定は、①土地利用現況図を25mメッシュで数量化した地区類型、②文献2)による地区類型を参考として、調査地区が調査対象区の面積の10～15%に収まるように選定した。登記簿調査の結果とそれに基づく現地調査の結果、千代田区で299棟、中央区225棟の区分所有ビルと各々25棟、41棟のマンションが確認された。また、このうちの279棟、325

人の区分所有者に対して郵送によるアンケートを実施し、125票（回収率38.5%）を回収した。調査時期は1992年7月～1993年1月である。

3. マンション賃貸住戸の管理および活用への対応

3.1 マンション賃貸住戸

調査対象の建物特性（用途地域、戸数、住戸構成^{※2)}、店舗・事務所設置率、階数、E.V.設置率）としては、**図3-1**、**図3-2**、**表3-1**に示すとおりである。

3.1.1 所有者不在住戸

所有者不在住戸の存在については、いくつかの調査報告^{※3)}がなされている。これらは賃貸住戸を扱ったものであるが、ここでは賃貸住戸を含めた所有者不在住戸^{※3)}を扱うこととする。各都市のマンションについて所有者不在率をみると、**表3-2**のように住都公団では不在率20%未満のものが86.3%、逆に地方中核都市では不在率20%以上のものが71.5%となっており、所有者不在が地方中核都市において一般化してきていることがわかる。

3.1.2 所有者不在住戸の利用状況

所有者不在住戸の利用状況について各都市戸数別にみたものが**図3-3**である。賃貸は最も多く、住都公団での所有者不在住戸のうち74.8%、地方中核都市でも60%台を示している。このことは、住都公団、地方中核都市ともに賃貸利用が所有者不在住戸の大きな役割であることを表している。また、社宅は5～10%の間で、非住宅利用に関しては住都公団で0.4%なのに対し、地方中核都市では4～12%の数字を示しており、所有者不在率の高いマンションのうち非住宅利用の割合が高いものも存在する。

3.1.3 賃借人特性

所有者不在住戸のうち賃貸利用に関して、賃借人の属性、決定方法、居住期間について見てみる。

賃借人の属性としては、単身者が賃借人に占める割合は住都公団で10.2%、地方中核都市で36.8%である。また、地方中核都市で40歳未満の単身が賃借人の21.3%、40～65歳の単身が12.5%を占め、地方中核都市のマンションが独身者や単身赴任等の単身者の受け皿としての役割も担っていることがわかる。一方、夫婦が賃借人に占める割合は住都公団で80.8%、地方中核都市で58.0%となっている中で、子供のいる家族が住都公団で77.3%、地方中核都市で53.8%であり、ファミリー向けの需要が賃貸の半数以上を占めていることがわかる。また、地方中核都市において若夫婦8.1%、高齢夫婦5.9%と多くはないが、単身世帯と合わせて、地方中核都市のマンションが住都公団のものに比べて、様々な階層を含んだ世帯構成であることを示している（**図3-4**）。

賃借人の決定に関しては仲介業者が関わる傾向が強く、関与があるとの回答は住都公団では85.1%、地方中

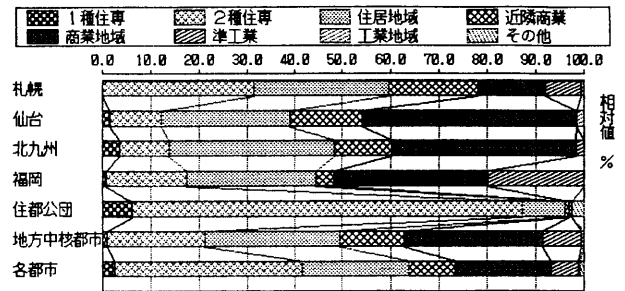


図3-1 各都市用途地域

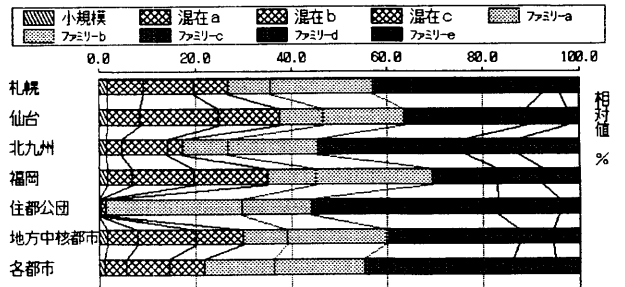


図3-2 各都市住戸構成タイプ

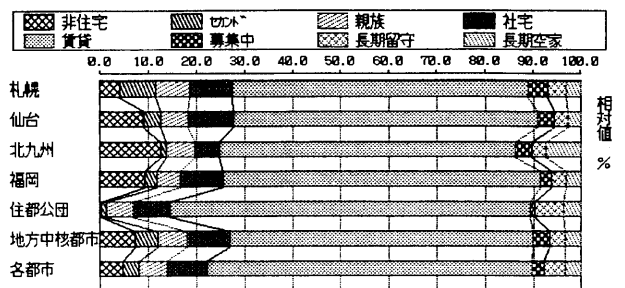


図3-3 各都市賃貸住戸利用状況

表3-1 各都市建物特性

	各設置率：単位（％）						
	札幌	仙台	北九州	福岡	公団	地方中核都市	各総都市計
平均戸数	75	75	54	51	365	67	154
平均棟数	1.2	1.2	1.3	1.3	15.9	1.2	5.4
平均階数	8.0	9.1	7.6	7.8	5.4	8.2	7.6
E.V.設置率	79.4	87.5	75.0	83.3	16.5	81.7	62.8
店舗設置率	27.7	37.5	39.7	31.7	0.9	32.4	23.0
事務所設置率	9.2	16.9	8.8	16.7	0.0	12.6	9.2

表3-2 各都市所有者不在率

	上段：有効数 他段：単位（％）						
	札幌	仙台	北九州	福岡	公団	地方中核都市	各総都市計
所有者不在率	226	122	61	117	204	526	730
0.0-19.9%	36.9	15.7	50.0	14.9	86.3	28.5	45.1
20.0-39.9%	26.2	23.1	28.3	31.4	12.7	26.9	22.9
40.0-59.9%	21.3	36.4	13.3	31.4	0.5	26.2	18.8
60.0-79.9%	8.0	11.6	6.7	13.2	0.0	9.9	7.0
80.0-99.9%	4.0	5.8	1.7	5.0	0.0	4.4	3.1
100.0%	3.6	7.4	0.0	4.1	0.5	4.2	3.1

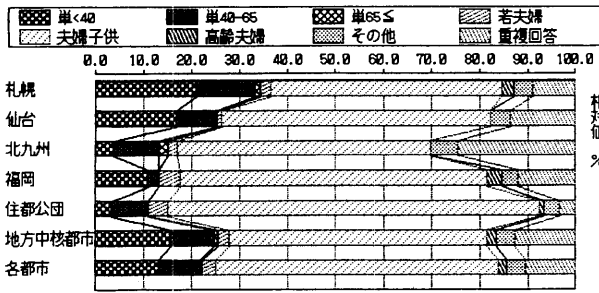


図3-4 賃借人属性

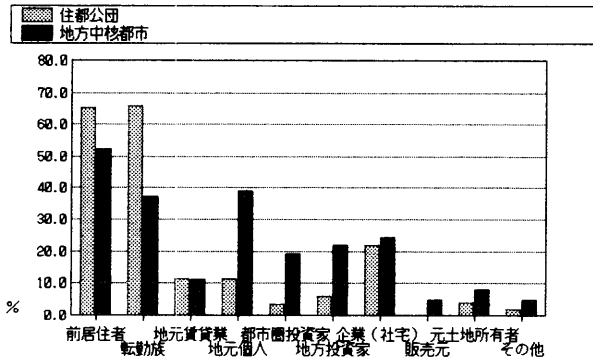


図3-5 不在所有者属性

表3-3 賃借人決定方法・居住期間

	札幌	仙台	北九州	福岡	公団	地核 方都 中市	各総 都 市計
賃借人決定方法	209	115	57	110	161	491	652
A,Bなし	4.3	7.0	5.3	2.7	2.5	4.7	4.1
Aのみ	14.4	11.3	15.8	2.7	12.4	11.2	11.5
Bのみ	36.8	64.3	45.6	60.0	42.2	49.5	47.7
A,Bとも	44.5	17.4	33.3	34.5	42.9	34.6	36.7
賃借人居住期間	171	91	44	81	110	387	497
1年未満	0.6	1.1	0.0	0.0	0.0	0.5	0.4
1~2年	27.5	29.7	31.9	38.3	25.4	30.8	29.6
3~5年	65.5	66.0	63.7	53.1	65.5	62.7	63.4
6年以上	6.4	3.3	4.5	8.7	9.0	6.0	6.6

賃借人決定方法 A: 不在所有者 B: 仲介業者

表3-4 管理組合について

	札幌	仙台	北九州	福岡	公団	地核 方都 中市	各総 都 市計
管理形態	238	132	68	120	228	558	786
全面委託	52.9	60.6	17.6	36.7	21.5	47.0	39.6
一部委託	24.4	22.7	14.7	38.3	55.7	25.8	34.5
自主管理	22.6	16.6	67.6	25.0	22.8	27.2	25.9
管理規約	230	122	63	111	222	526	748
規約なし	1.7	3.3	1.6	1.8	0.0	2.1	1.5
規約あり	98.3	96.7	98.4	98.2	100	97.9	98.5
規約改正	214	102	64	109	205	489	694
改正なし	32.2	46.1	40.6	16.5	27.3	32.7	31.1
改正あり	56.5	43.1	50.0	75.2	64.4	57.1	59.2
検計中	10.3	7.8	9.4	8.3	6.8	9.2	8.5
重複回答	0.9	2.9	0.0	0.0	1.5	1.0	1.2
管理会社変更	187	85	31	96	198	399	597
あり	24.1	9.4	16.1	31.3	9.1	22.1	17.8
なし	75.9	90.6	83.9	68.8	90.9	77.9	82.2

核都市では84.1%となっており、所有者だけで探すケース（住都公団12.4%，地方中核都市11.2%）を大きく上回っている。特に、仲介業者単独でというケースが仙台64.3%，福岡60.0%と高い傾向にある。

一方、居住期間では住都公団、地方中核都市ともに3年程度が30.9%，32.0%と多く、6年以上居住するものは9.0%，6.0%と少ない傾向にある（表3-3）。

3.1.4 不在所有者属性

不在所有者の属性については図3-5のように、前居住者または転勤族を含むものは、地方中核都市ともに約7割存在する。また、企業社宅を含むものは2割前後となっている。ところが地元個人、投資家の割合については、住都公団の地元個人では11.2%，都市圏投資家3.6%，地方投資家6.1%なのに対し、地方中核都市では地元個人39.0%，都市圏投資家19.0%，地方投資家22.0%となっており、前居住者、転勤族以外の地元個人、投資家等の不在所有者が地方中核都市で多く、投資としての住戸所有が一般的になされていることがわかる。

3.2 マンション賃貸住戸と管理

3.2.1 管理組合形態、管理会社

管理形態では大きく委託管理と自主管理とに分かれる。委託管理の割合は北九州以外で7割を超え、仙台、札幌では全面委託管理が半数以上を占め、住都公団では一部委託管理が55.7%を占める。一方、北九州で67.6%が自主管理となっている（表3-4）。

管理人形態については図3-6のように、住込み、通勤、パトロール対応、管理人なしの4項目のうち、住都公団では、通勤が94.2%を占め、住込みは1件だけになっている。一方、札幌、仙台では住込みが40.1%と31.0%，通勤45.8%と51.9%と多いが、北九州では、住込み21.6%，管理人なしが72.5%と大きな違いをみせている。

また、管理会社の変更をしたものに注目すると、住都公団9.1%，仙台9.4%と低いが、福岡、札幌では31.3%，24.1%と多くなっている。これら管理会社の変更理由としては、管理会社の経理や対応に関する不満や不信、管理会社の業務撤退、倒産等が挙げられている。

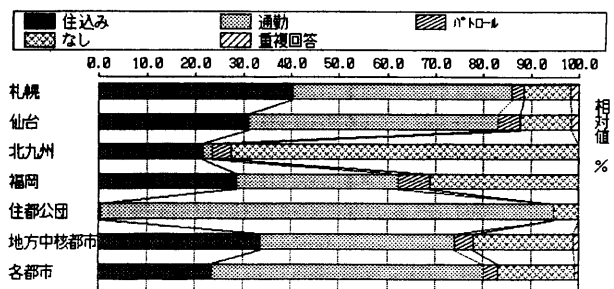


図3-6 管理人形態

3. 2. 2 管理規約について

管理規約は住都公団で100%、地方中核都市で97.9%とほとんどのマンションで定めているが、規約改正に関しては住都公団64.4%、地方中核都市57.1%となっている。規約改正理由としては、原始規約の不備、使用細則の変更、管理・修繕費の変更、役員選出方法の変更、賃借人対策、暴力団対策の明記、昭和58年の区分所有法の改正に合わせて行ったもののほか、現状不的確な内容を総合的に見直したものが挙げられる。

3. 2. 3 所有者不在と管理問題

管理問題^{※4)}については図3-7に表されているが、「全く問題がない」とするものは住都公団で37.0%、地方中核都市で23.8%となっており、所有者不在の少ない住都公団で「問題なし」とするものが多いが、残りのマンションでは何らかの問題を抱えていることがわかる。「一部問題あり」とするものは住都公団で8.5%、地方中核都市で21.7%、また、「やや問題あり」とするものは住都公団、地方中核都市で半数を超え、賃貸化による管理問題の拡がりがかがえる。

管理問題のうち「一部問題あり」との回答が多かったものは①「総会不参加」、②「役員なり手減少」であり、一部のマンションで不在所有者との修繕資金対策や管理費滞納等の連絡が困難であったり、役員になり手が固定化し、役員の負担感を助長している等、組合運営に深刻な影響を及ぼしていると考えられる。また、「やや問題あり」との回答が多かったのは⑤「ルール無視」、⑥「非協力」であるが、問題の質としてはマナーやコミュニケー

ション、共同管理の役割分担の問題として捉えることができ、管理には深刻でないまでも意識の上で不公平感や煩わしさを醸し出している。

ここで所有者不在と管理問題との関係を見ると、所有者不在率の増加により「問題なし」とするマンションが減少する傾向にあることがわかる。特に、地方中核都市では60.0~100.0%のマンションでその傾向が顕著になり、「一部問題あり」のマンションが4割以上存在し、ほとんどが何らかの「問題あり」のマンションとなっている。ただし、サンプル数が少ないとはいえ、100.0%所有者不在のマンションで「問題なし」とするものが3割程度あることには注意が必要である(図3-8)。

以上より、所有者不在における管理問題は、所有者が所有権を有することで、権利に関わる様々な管理業務の遂行や変更において参加や承認を必要とする反面、日常管理業務では利用者である賃借人の管理組合活動への消極的な姿勢が業務遂行に対する煩わしさを助長するという二つの関係を反映しているものと考えられる。

3. 3 賃貸住戸に対する管理・活用方策

3. 3. 1 賃貸住戸管理への対応

賃貸住戸の対応の対象として、対賃借人、対所有者、対仲介業者等が挙げられる。これらの対応方法としては主に管理規約に規定する方法のほか、親睦会、自治会等を通じて日常のコミュニケーションを図る方法、ミニコミ誌や掲示板等を通じて活動内容を伝達する方法、実際に相対して説明をする方法等、いろいろな工夫がされている。特に、管理規約は団体的な拘束力を持ち、対所有者としては総会や集会、役員、管理諸経費等の規定、対賃借人では使用細則、諸経費滞納措置さらには暴力団に対する対抗措置、対仲介業者では事前の連絡義務、使用細則の説明の記述等、個別の規定を持ったものが登場してきている。

ここで賃貸住戸対応の割合を図3-9でみると、「対応なし」が住都公団では8.5%と低く、対賃借人対応を含んでいるものが78.7%みられる。一方、地方中核都市では仙台で「対応なし」が28.0%と他都市に比べ高く、また、福岡では対賃借人、対所有者、対仲介業者を含ん

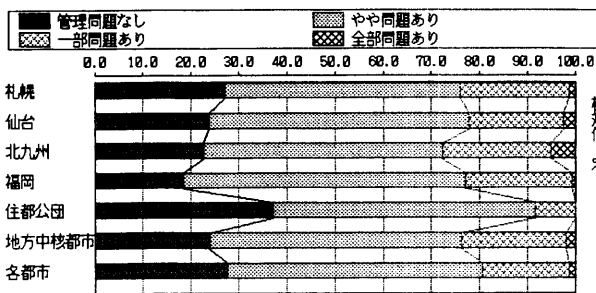


図3-7 各都市管理問題

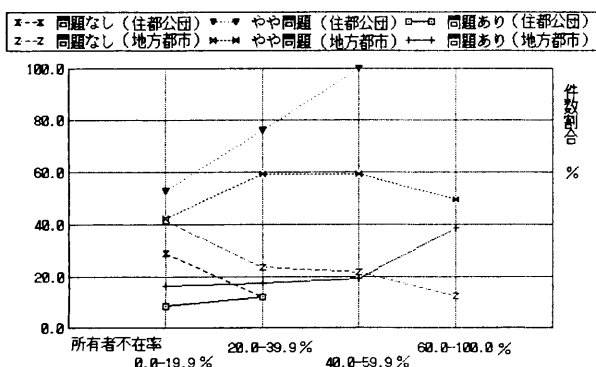


図3-8 所有者不在と管理問題

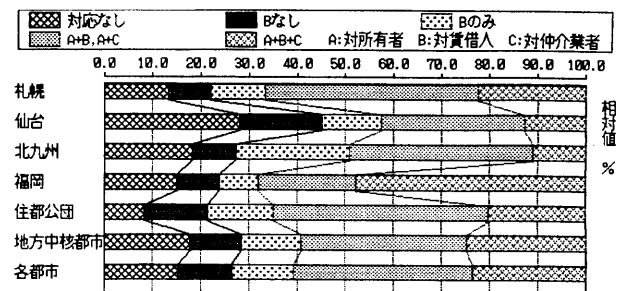


図3-9 賃貸住戸管理への対応

だ総合的な対応が47.8%と高い値を示している。

ところで管理運営に著しい支障をきたしたり、前もって問題が発生する前に予防的な措置として規約の改正等により賃貸住戸対応がとられる。そういった意味で管理問題と賃貸住戸対応の関係をみることで、賃貸住戸対応は管理問題解決のための一つ的手段として確認できる。住都公団、地方中核都市ともに、「やや問題あり」とするものでは賃貸住戸対応があるものが多いが、「一部問題あり」とするものでは賃貸住戸対応がないものが多い傾向にある。特にその傾向は住都公団で顕著に現れている(表3-5)。

賃貸化対策の主体を管理問題との関係でみると、住都公団では、修繕意見の対立、用途転用、建替時の賃借人対策等に関して「問題ない」とするものが、「一部問題あり」のものよりも管理組合が主体であるべきだとする回答が多く、積極的な姿勢がうかがえる。「一部問題あり」とするものは個人所有者の責任として考える傾向にある。一方、地方中核都市では修繕意見の対立、用途転用、建替時の賃借人対策等に関して「問題なし」とするものは、住都公団の「問題なし」とするものの傾向に類似しているが、「一部問題あり」、「全て問題あり」とするものでは、住都公団のものとは違って、専門家や公共機関、分譲会社に対する期待が大きい傾向にある。

3.3.2 賃貸住戸活用への対応

空き家等賃貸住戸活用に関する方策としては、個人対

応とするものが半数程度であるが、「組合で」とする割合は、住都公団の「問題なし」とするもので15.6%と低いものの、ほかでは3、4割となっている。また、民間連携、家主代行、信託機関の活用に対する賛成は住都公団で少なく、地方都市の「問題なし」のもので民間連携での賛成が29.5%とやや多いものの、家主代行、信託機関の活用では住都公団と同じように賛成が少ない傾向にある。一方、民間連携、信託機関の活用に前向きなのは地方中核都市の「一部問題あり」、「全て問題あり」のマンションである。公共機関の協力では、地方中核都市の「一部問題あり」のもので反対が8.6%と少ない傾向にあるが、ほかでは2~4割と多い傾向にある(表3-6)。

3.4 まとめ

以上のように、住都公団、地方中核都市ともに所有者不在住戸の利用状況において、賃貸利用が支配的であること、また、賃借人特性では、子供のある家族が半数以上を占めること等、集合住宅として都市でのファミリー向けの賃貸住戸供給の役割を果たしている。特に、地方中核都市では、所有者自身も、当初から居住目的でない所有形態がみられ、このことが、高い所有者不在率と相俟って、賃貸住戸の供給源となっていることが明らかになった。

マンション住戸活用の政策化課題としては、住都公団と地方中核都市におけるマンションの問題点を比較して

表3-5 管理問題と賃貸住戸対応

		修繕意見の対立							賃借人用途転用						
		個人	管組合	専技術家者	公機共関	管会理社	分会議社	その他	個人	管組合	専技術家者	公機共関	管会理社	分会議社	その他
住都公団	問題なし	22.4	62.1	5.2	3.4	6.9	0.0	0.0	20.3	64.4	0.0	10.2	3.4	1.7	0.0
	やや問題	30.3	61.8	3.9	0.0	3.9	0.0	0.0	28.9	57.9	2.6	6.6	2.6	1.3	0.0
	問題あり	46.7	40.0	0.0	6.7	0.0	0.0	6.7	57.1	28.6	7.1	7.1	0.0	0.0	0.0
地方中核都市	問題なし	13.6	67.0	6.8	1.1	11.4	0.0	0.0	20.0	64.7	2.4	2.4	5.9	2.4	2.4
	やや問題	18.4	58.8	5.3	3.9	11.8	0.4	1.3	18.6	60.0	3.3	6.0	9.3	0.9	1.9
	問題あり	19.0	42.2	12.1	10.3	10.3	2.6	3.4	17.4	55.0	3.7	11.9	8.3	3.7	0.0
		賃借人管理非協力							建替時賃借人対策						
		個人	管組合	専技術家者	公機共関	管会理社	分会議社	その他	個人	管組合	専技術家者	公機共関	管会理社	分会議社	その他
住都公団	問題なし	24.2	69.4	0.0	3.2	3.2	0.0	0.0	36.4	40.9	9.1	7.6	4.5	1.5	0.0
	やや問題	27.6	67.8	0.0	1.1	2.3	1.1	0.0	52.4	35.4	2.4	4.9	2.4	1.2	1.2
	問題あり	25.0	75.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	64.3	28.6	0.0	0.0	7.1	0.0	0.0
地方中核都市	問題なし	22.1	67.4	1.2	0.0	9.3	0.0	0.0	36.7	46.7	6.7	2.2	4.4	1.1	2.2
	やや問題	24.0	59.4	1.6	1.2	13.8	0.0	0.0	45.5	34.5	7.3	4.5	5.9	0.0	2.3
	問題あり	24.8	53.8	3.4	4.3	12.8	0.9	0.0	31.9	34.5	13.3	12.4	2.7	3.5	1.8

表3-6 空き家住戸の活用法

		賛成						反対					
		個人対人応	組対合応	民連間携	家代主行	公機共関	信制託度	個人対人応	組対合応	民連間携	家代主行	公機共関	信制託度
住都公団	問題なし	59.4	15.6	6.3	8.2	11.3	11.5	6.3	21.9	39.7	47.5	24.2	32.8
	やや問題	51.6	26.9	9.2	4.7	9.2	7.1	15.1	28.0	36.8	55.3	35.6	32.9
	問題あり	50.0	37.5	0.0	7.1	21.4	7.1	25.0	31.3	35.7	57.1	21.4	42.9
地方中核都市	問題なし	57.9	39.8	29.5	7.1	15.7	13.9	17.9	12.9	18.9	35.3	20.2	19.0
	やや問題	50.2	30.3	36.9	18.5	22.6	27.3	19.0	18.0	16.1	30.4	22.6	18.0
	問題あり	46.6	48.7	40.2	27.3	29.1	37.1	20.7	14.2	11.6	24.5	11.8	18.6

明らかなように、建物特性、所有者不在住戸の使われ方、不在所有者特性等にそれぞれの特徴があり、住都公団では所有者不在が当初から行われるケースは少なく、所有者不在率は低いが、団地型であるために所有者不在住戸の全体量が多いこと、また、都心部では定住化が定着しているのに対し、郊外の古い集合住宅で売買や賃貸による居住者の入れ替わりがみられ、そのことが生活ルール上の行違いによる管理問題を引起こしていることがわかった。

一方、地方中核都市では、敷地面積規模の限界に共通性があるものの、立地や住戸構成、所有者属性、賃借人属性等において、それぞれのマンションごとの違いがみられ、管理問題においては、生活上のルールだけでなく、所有者・賃借人の債務問題等にも深く関係し、一部に深刻な問題を抱えているマンションが存在していること、それらの問題解決には、公共機関や専門家、技術者に期待する傾向があり、また、賃貸住戸活用に関する施策にも、積極的な介入を望む傾向にあることがわかった。

4. 区分所有ビルの成立と市街地変容に果たす役割

4.1 区分所有ビルの成立

区分所有ビルの成立実態は、東京都台東区における2年間の成立実態として文献5)に紹介されたが、実際の建

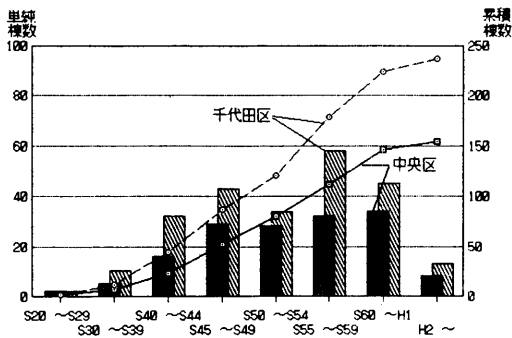


図4-1 区分所有ビルの増加

物に対するシェアや立地についての正確な情報は皆無であった。今回の調査は区分所有ビルのフロー及びストックの両面からの実態解明に意義がある。図4-1は区分所有ビルのコンスタントな量的増加を示すもので、両地区で全建物棟数の10%を、また、千代田区で全建物延床面積の30.9%(有楽町2の延床面積除く)、中央区で16.5%を占めるに至っている。町丁目単位でみると、千代田区では延床面積の4.4%(西神田3)から56.9%(大手町2)まで地域差が大きく、都心業務地域での大規模区分所有ビルの成立が特徴的である。これに対して中央区では最大でも28.0%(銀座3)と地域差が少なくなるが、両区とも町丁目単位での個別の地域条件の違いが大きい。

区分所有ビルは基本的には小規模、少数区分、少ない所有者という性格を持つ小規模ビルで、平均敷地面積2~300㎡、延床面積1,000㎡前後で、敷地の狭小性を克服できていない。一方、千代田区の中心業務地区で大規模な区分所有ビルが成立しており、主として法人が建設主体となる部分で、近代的な再開発ビルに通ずるもう一つの成立形態がある(表4-1)。

区分所有ビルの用途は両区とも「事務所」、「住宅・事務所混合」の占める割合が高く、業務用途を含む建物が過半数を占める一方で、住宅用途を含む建物が過半数を同時に占めるという、都心部の業務空間の更新と都心居住の再生という二つのベクトルの共存・複合化を特徴としている(図4-2)。

区分所有ビルの成立には大きく二つのタイプがある。一つは建物の建設に合わせて区分所有する場合で、通常のマンションの分譲や共同化による区分所有ビルの建設の場合である。他の一つは一体的に所有されている既存の建物が相続や共有物分割等によって、建設後何年か後に区分所有が取り入れられる場合である(ただし、昭和38年以前建設の長屋を除く)。後者は増築による区分所有発生タイプを含めても千代田区で13.8%、中央区で9.4%を占めるにすぎず、基本的には昭和38年以降に建設され

表4-1 区分所有ビルの地区別特性(20棟以上立地の地区)

	区分所有ビル棟数(棟)	マンション棟数(棟)	建物総棟数(棟)	区分所有ビル棟数割合(%)	区分所有ビル総延床面積(㎡)	建物総延床面積(㎡)	区分所有ビル延床面積割合(%)	平均区分所有者数(人)	平均区分数(筆)	平均階数(階)	平均土地所有者数(人)	平均土地筆数(筆)	平均敷地面積(㎡)	平均最大床面積(㎡)	平均延床面積(㎡)	平均容積率(%)	平均建蔽率(%)	
千代田区	A地区	77	14	625	12.3	122046.9	629769.6	19.4	3.3	5.9	6.7	2.7	1.9	407.2	256.6	1605.9	442.3	73.4
	B地区	75	4	923	8.1	122062.9	560427.8	21.8	2.8	4.3	6.9	2.4	2.1	345.0	247.6	1769.0	486.3	79.7
	C地区	127	7	1311	9.7	145735.2	595539.7	24.5	2.9	3.5	6.5	2.2	2.1	232.1	173.7	1194.6	481.6	79.7
	D地区	20	0	115	17.4	762437.2	1408788.9	54.1	1.8	3.9	14.5	1.7	3.2	4674.6	3067.2	38121.9	912.9	82.6
	全体	299	25	2974	10.1	1152282.2	3194526.0	30.9	2.9	4.3	7.2	2.3	2.2	597.6	415.0	4014.7	500.7	78.3
中央区	B地区	31	1	314	9.9	38420.8	171174.8	22.4	2.9	4.3	7.4	2.3	2.5	220.4	174.9	1280.7	530.3	79.4
	D地区	38	0	288	13.2	92619.4	331227.0	28.0	3.4	3.7	7.5	2.1	2.7	388.9	336.5	2724.1	544.5	82.2
	E地区	64	18	931	6.9	33176.3	329164.0	10.1	2.4	3.1	5.1	2.0	1.8	137.0	113.0	572.0	358.2	80.9
	F地区	37	11	520	7.1	10917.2	129088.5	8.5	2.6	3.2	4.2	2.5	1.6	106.7	79.0	311.9	301.4	78.3
	G地区	22	6	190	11.6	26436.6	143719.1	18.4	4.9	4.7	5.5	5.2	3.8	266.0	216.1	1321.8	418.3	82.2
	全体	225	41	2778	8.1	309983.1	1878140.0	16.5	2.8	3.8	5.0	2.4	2.4	277.9	204.9	1476.1	426.5	79.3

千代田区 A: 飯田橋3、四番町、六番町、麴町1・4、B: 神田小川町2、神田駿河台2、神田鍛冶町3、神田神保町3、西神田3、神田司町2、C: 神田東松山下町、岩本町2、外神田3、東神田3、神田須田町1、D: 有楽町2、内幸町1、大手町2
中央区 A: 八重洲1、B: 日本橋小伝馬町、C: 日本橋本町1・2、D: 銀座3、E: 日本橋蛸薬町1、日本橋浜町3、F: 新富2、湊3、G: 築地4、H: 月島2、勝どき4、I: 晴海3

表4-2 区分所有ビルの成立タイプ (件)

建設時区分所有者構成	従前土地所有	従前土地利用	建設時土地所有
単数タイプ 一人区分 親族区分 個人+自営法人 一法人区分	a. 所有 b. 非所有 -	a. 利用 b. 非利用	a. 所有 b. 非所有
複数タイプ 複数個人 複数法人 個人+法人	a. 所有+所有 b. 所有+非所有 c. 非所有+非所有	a. 利用+利用 b. 利用+非利用 c. 非利用+非利用	a. 所有+所有 b. 所有+非所有 c. 非所有+非所有
単数 (T) タイプ			千代田 中央
① a a a	従前土地所有・利用建替		7 2 3 6
② a b a	同上・非利用建替		1 5 7
③ b a b	従前借地利用継続建替		9 7
④ b b a	新規土地所有建設		1 0 1 4
⑤ b b b	新規借地または信託		4 2
複数 (F) タイプ			千代田 中央
⑥ a a a	従前土地所有・利用者の共同建替		1 9 1 6
⑦ a b a	同上・利用者と非利用者の共同建設		1 4 1 3
⑧ a c a	同上・非利用者の共同建設		5 4
⑨ b a a	同上・利用者と借地人の共同建設 (土地所有)		4 0
⑩ b a b	同上・利用者と借地人の共同建設 (土地非所有)		3 2
⑪ b b a	同上・利用者と参入者 (土地所有)		1 6 8
⑫	同上・非利用者と借地人の共同建設 (土地所有)		1 3
⑬	等価交換		8 4
⑭ b b b	従前土地所有・利用者と参入者 (土地非所有)		1 0 9
⑮	同上・非利用者と借地人の共同建設 (土地非所有)		7 2
⑯ b c a	同上・非利用者と参入者 (土地所有)		5 4
⑰ b c b	同上・非利用者と参入者 (土地非所有)		3 1
⑱ c a c	従前借地人の共同建替 (土地非所有)		4 2
⑲ c b c	従前借地人と参入者 (土地非所有+非所有)		5 1
20 c c a	参入者のみ (土地所有)		5 2
21 c c b	新規土地所有者と参入者 (土地非所有)		3 1
22 c c c	参入者のみ (土地非所有) [複数新規借地人]		3 6
23	不明		7 1 1
合計			2 3 2 1 5 5

現建物用途	専用住宅	併用住宅	商業建物	事務所系	住・商混合	住・事混合	住・商・事	工業系	その他	空き家
従前用途										
専用住宅	●					○18				
併用住宅		●								
商業建物			●							
事務所系				●		○20				
工業系							●			
その他					●					
住宅+住宅										
住宅+業務							○17			
業務+業務										
空地・駐車										

千代田区

現建物用途	専用住宅	併用住宅	商業建物	事務所系	住・商混合	住・事混合	住・商・事	工業系	その他	空き家
従前用途										
専用住宅	●						○			
併用住宅		●								
商業建物			●							
事務所系				●			○			
工業系							●			
その他					●					
住宅+住宅										
住宅+業務										
業務+業務										
空地・駐車										

中央区

図4-2 従前用途から現用途への変化 (件)

た建物である。この建設後区分所有タイプは「従前の土地利用」, 「従前の土地所有」, 「建設時土地所有」を軸として、建設時区分所有者構成を踏まえて表4-2のように類型化できる。従前に権利を有していたか、新規の取得かの判断は、建設時期の2年以内に土地所有が生じている場合に、新規取得とした。

単数タイプは複数の所有者がいてもそれが親族や同族に限定された建設を指す。基本的に従前土地所有者が自己利用していた建物の建替が過半数を占め、新規の土地取得は借地を含めても17%にとどまる。一方、複数タイプは何らかの他者を含むタイプで、必ずしも共同化とはいえないが土地利用の再編からみて重要な意義を持つ。単数タイプと複数タイプはほぼ半々だが、中央区でより複数タイプの広がりが見られる。複数タイプでも従前土地所有者が関わるケースが支配的である。このうち共同建替や共同建設は等価交換を含めて考えると全体の30%、複数タイプの57.5%を占め、区分所有ビルの建物更新や敷地統合に果たす役割が認められる。一方、建物のみの所有による参入者タイプが32.3%に達し、土地所有に基づかない何らかの敷地利用権が形成されている。

次に区分所有者の敷地利用権の有無とその内容に着目

してみる。少なくとも所有権のみに着目してみた場合、土地・建物の所有が一致しているケースは、台東区で22.2%、千代田区で38.0%、中央区で48.6%であった。すなわち、これ以外の建物については、所有権以外の何らかの敷地利用権が生じているはずである。今回、敷地利用権を区分所有者全員で登記をしているとするケースが57.5%あり、これ以外の区分所有ビルにおいては、敷地利用権を登記しない区分所有者が存在することになる。登記をしている場合、その権利内容はほとんどが所有権であり、地上権・賃借権は数例にすぎない。全く登記していない場合は全体の25%を占め、権利の不透明さをさらに増殖させている。ところが、土地を所有しない区分所有者の地代の有無を見たとき、60%は「払っている」と答えている。恐らく所有者間の契約による無名の敷地利用権が生じていると考えられ、それは親族間や自営法人との間でも存在していると思われる(図4-3)。

実際に建物を区分所有するに至った理由は、「所有形態を明確にするため」が最も多く、全体の39%を占め、「資産の確保(23.6%)」が次に続く。つまり、所有形態を物理的に明確にすることで、建物を資産として保持することが最優先されており、共有のようなあいまいな所有形態を望まない所有者の意向がうかがわれる。「将来の相続対策(19.5%)」として区分所有するケースも多く、これ

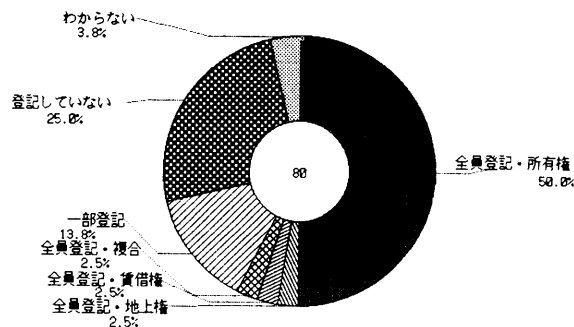


図4-3 敷地利用権の登記

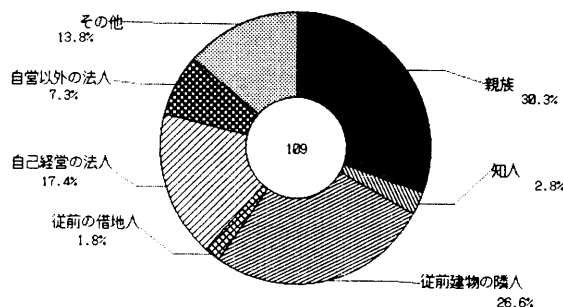


図4-4 他の区分所有者との関係

は親族や同族間による所有となるが、資産を明確にするという点から考えると、上述の二つの理由と同様な立場であると言える。つまり、血縁的な関係においても「資産の確保」に対するこだわりが区分所有という結果を生んでいると言える。

4.2 区分所有ビル管理の特殊性

区分所有ビルの管理を考える場合、これまでの分析による区分所有ビルの特性の違いそのものが既に、管理問題の背景の違いとして存在する。まず、回答者本人と他の区分所有者との関係を区分所有者構成から見よう。結果は、「親族」が30.3%、「自己経営の法人」が17.4%と、両方合わせて約半数を占め、区分所有者の血縁的な関係がより一層明確にでている。また「従前建物の隣人」が26.6%を占めるが、共同化ではその地縁的な性格が浮き彫りにされた(図4-4)。

実際にこれら区分所有者が当該建物を利用しているかどうかを見ると、区分所有者の全員が利用している場合(所在率100%)が過半数(52.3%)であり、特に「親族」、「従前建物の隣人」の場合が高い。また利用していない区分所有者(不在所有者)の所在は千代田区、中央区が合わせて38.0%、それ以外の東京都内が40.0%と、都内全体では78%を占め、地方都市のマンションと違って不在所有者の離散傾向は進んでいない。

区分所有建物においても建物を維持・管理することは、一棟の建物のみならず、地域の環境や防災に大きく関わり、そのための方策は各建物ごとに行われることが必要である。改正区分所有法においてはマンションを念頭において、管理上のトラブルを回避する対策が盛り込まれたが、区分所有ビルは建物の権利関係が所有者数に比して複雑化しており、その管理方法については通常と違った要素が絡んでくると思われる。しかし、区分所有ビルの管理の実態はほとんど把握されていない^{文6)}。

区分所有ビルは所有者数が極めて少ないことや、小規模な住商併用ビルなども含むことから、管理組合は存在しないことが多く、事実上必要ないと思われる区分所有建物も多い。管理組合が存在する建物は不明を除くと

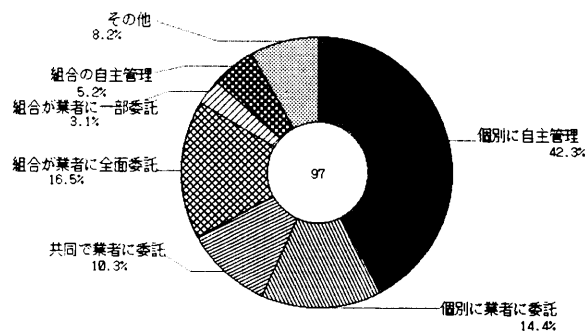


図4-5 区分所有ビルの管理形態

26.9%にすぎず、また、規約についても過半数(55.8%)が設定しているものの、管理組合と管理規約ともに存在していないケースが33件(42.9%)に上り、無回答も含め管理についての手段が何も存在しないケースがかなり多いと推測される。これは、建物管理は所有者の自主性に任せられることを示しており、管理形態をみるとその実態が明らかになってくる。

ここで管理形態を管理をする主体に着目して見てみると、「所有者が個別に自ら行っている」場合が42.3%であり最も多い。また、個人や共同、組合が管理業者に一部または全面委託する割合は合わせて44.3%であり、管理形態は大きく二つに分かれる傾向にある。しかし、管理業者に委託する場合でも、管理組合が存在しないために区分所有者が「共同で業者に委託」する場合や、「個別に委託」する場合がみられる(図4-5)。

共用費や修繕費の徴収主体は、「管理会社」の割合が28例(34.1%)と最も多く、業務内容の一部または全体を業者に委任するケースが存在する一方で、「個人に任せる」が24例(29.3%)と管理全般を所有者の自主性に任せている場合も多い。これは、所有者の構成が親族や自営法人となっているからであり、無回答の場合は、おそらく費用の徴収自体を行っていないものと考えられる。

管理・運営上問題があると答えたのはわずか30例(複数回答36例)にすぎない。指摘の多い点は、「営業時間差」、「管理主体の不明」、「勝手な改装」であるが、少なくとも現段階では問題が顕在化しているような事例は少なく、建物の老朽化による建替等の問題も生じていない。

これも、少ない所有者と血縁的・地縁的な所有者関係が、管理上の問題を少なくさせていると見なすことができる。ただし、今後の建物管理についての事項では、「管理は個人的にその対応を考えればよい」が13例(20.3%)とする一方で、「管理会社に全体を委任した方がよい」が22例(34.4%)とやや多く、所有と管理の分離を望む傾向にある。

4. 3 共同建替と都心居住

共同建設に属する事例は全体で111例(千代田区、中央区)あり、建設時区分所有発生タイプの28.7%を占める。共同建設を先の複数タイプをもとに再構成したものが表4-3である。タイプ別にみると、「A 1 従前土地所有者で且つ利用者の共同建替」が35例と最も多く、土地所有継続と利用継続の比重の高さを示す。また、「B 従前土地所有者と借地人の共同建設」は22例で、これには従前に利用していない土地所有者13例も含まれている。等価交換型の共同建設、いわゆる参入者タイプは12例と全体の中でのシェアは小さい。

事業主体の組み合わせを見たとき、Aタイプでは「個人の共同」「個人+法人の共同」「法人の共同」がほぼ同数であるが、これは全体の共同建設タイプにおいて個人を含む共同建設の割合が高いと見るべきであろう。逆に借地人との共同建設タイプでは「個人+法人」が約8割を占め、Cタイプの参入者(ここでは共同建設者でもある)もほとんど法人であり、借地関係にある共同建設に

占める法人の役割が顕著である。

土地所有ではAタイプで「分有」が支配的で、従前の所有形態が従後にそのまま引き継がれている。「共有」は借地人や参入者が共同建設者となる場合で、特に等価交換で多く見られる。一方、建物の区分形態はA 1タイプで縦割型が支配的であるが、B、Cタイプでは「横割型」や「縦横分割型」が支配的となる。実際の建物の利用においても、A 1タイプが所有と利用の継続が見られるのに対して、従前に利用していないA 3タイプでは従後も「不在支配」が目立ち、共同建設においても賃貸ビル経営として活用されている。

次に、区分所有ビルが事業者や共同建設者としての区分所有者のどのような意識を通して成立してきたか、また、その区分所有の状態とその特殊性を見てみよう。

建設の動機では「土地の有効利用」、「老朽化」の割合が高いが、複数回答が多く、種々の要因が複合して建設に結び付いている。また、事業は「単独建設」が61件、「共同建設」が62件と共同化の割合が約半数であり、前述の共同化以上の割合を示す。ここでは親族間や同族会社との共同も「共同建設」に含めて考えているケースがあるためである(図4-6)。

共同建設に至った理由は「敷地の狭さ(27件)」、「隣接ビルの所有者から共同化を求められた(14件)」、「土地所有者から共同化を求められた(13件)」が比較的多く、土地の一体的な有効利用を狙いとしている。共同化の問題点は「権利者間の合意形成・権利調整が困難であった(23

表4-3 共同建設タイプ

	共同建設タイプ	従前土地所有・利用者の共同建替	従前土地所有・利用者と非利用者の共同建設	従前土地所有・非利用者の共同建設	従前土地所有者と借地人の共同建設	従前土地所有者と参入者の共同建設(等価交換等)	従前借地人の共同建替
		A 1	A 2	A 3	B	C	E
土地建物所有変化	従前土地所有 ↓ 建設時土地建物所有	35	27	9	22	12	6
事業主体の組み合わせ	①個人の共同	10	10	10	10	10	10
	②個人と法人	10	10	10	10	10	10
	③法人の共同	10	10	10	10	10	10
土地所有形態	①分有	10	10	10	10	10	10
	②一部共有	10	10	10	10	10	10
	③共有	10	10	10	10	10	10
区分所有形態	①横割型	10	10	10	10	10	10
	②縦割型	10	10	10	10	10	10
	③縦横分割型	10	10	10	10	10	10
	④不整形	10	10	10	10	10	10
区分特性	平均土地所有者数(人)	2.6	3.4	4.1	2.7	2.4	1.2
	平均土地筆数(筆)	4.6	3.8	3.7	2.0	2.4	1.7
	平均区分所有者数(人)	2.7	3.9	4.1	4.5	3.9	2.7
	平均区分数(筆)	3.9	5.2	4.4	6.8	9.3	3.3
	平均階数(階)	8.0	9.2	7.1	8.3	8.3	8.0
特徴	建物の用途	賃貸	事務所系	全賃貸	賃貸	住宅・事務所混合	住・商・事混合
	所有者の所在	在宅	在宅	不在	在宅	賃貸	自社

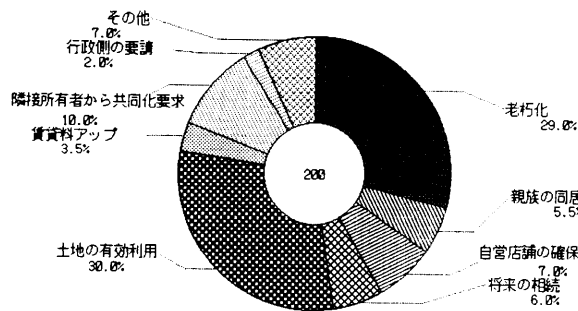


図4-6 建物建設の動機

件、57.5%)と、権利調整の問題が同時に立ちはだかっている。合意形成や権利調整の具体的内容は「土地・建物に関する権利の設定(32.4%)」や「建設後の床の割り振り(29.7%)」といった権利の明確な位置付けが中心となっており、区分所有の固有の性格とも受け取れる。

共同化がどのような事業手法で行われたかを見ると、基本的には「共同出资方式(39件、65%)」が主流であり、「等価交換方式(13件、21%)」が見られるものの、近年注目されつつある土地信託方式や新借地方式は皆無である。また、補助や税制の適用を受けているケースはほとんどなく、買い換えの特例や特定街区が数例みられる程度であり、共同化することによる財政的、規模的メリットを享受している例はほとんどない。

今後、区分の分割や売買を考えている所有者は極めて少なく、それぞれ9.4%(13例)、2.9%(3例)にすぎない。分割を考えている場合でも相続が多く、全体的に区分の細分化や流動化の計画は見られない。また建物の修繕や建替を予定している例も少数であるが、これは対象建物

が昭和40年代～60年代の耐火構造建築物が多いため、まだ建替時期に至っていないとみるのが妥当であろう。

住宅が複合している区分所有建物の中で、居宅を設けた理由は、主に「家族・親族間で住むため(85.7%)」で、このことは区分所有ビルが血縁的な関係を再生させていることを表していると言えよう。一方、賃貸床の割合を見ても「建物全体が自己利用」である場合は5.7%にすぎず、それ以外は何らかの賃貸部分を含んでいる。特に「賃貸支配(賃貸割合50%以上)」が43.8%(46例)と、区分所有ビルが事務所と共に広く都心居住の賃貸住宅供給源として機能していることがわかる。これらの賃借人がどのように決定されているかという点、「不動産会社が仲介している」ケースが67.0%(69例)を占め、所有者自身や管理組合が行うケースは少ない。中には建物を専門業者に一括賃貸して、運営・管理を任せる方式(サブ・リースシステム等)の形態を挙げている事例も見られる(図4-7)。

4.4 結語

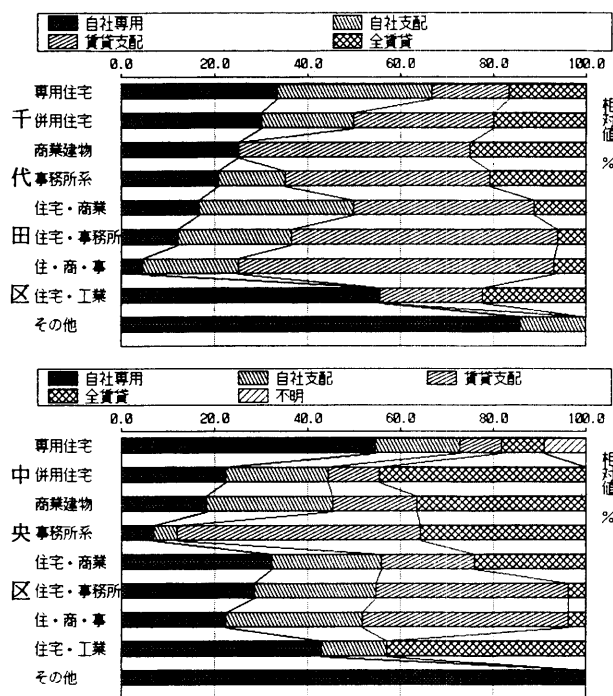
マンションが市場において主に分譲という人々に認知される形式をとるのに対し、区分所有ビルは一般の人々に知られないオープンでない所で成立する。それは区分所有が見せる「表の顔」と「裏の顔」に対比することができる。しかし、都心区では区分所有ビルはマンションの10倍もの棟数に達し、地域を覆うように立地している。今後、区分所有ビルはマンションとは異なる性格を有し、独自の領域の問題としてクローズアップされてこよう。

区分所有ビルの性格はその小規模性、少区分、少所有者、用途の混合性、その成立過程における土地所有の不動性にある。土地と上物の所有関係が一致せず、より不安定な所有構成になっている。このような性格は将来の建物の老朽化や街区の老朽化に対して提起される再開発を難しいものとする。これからは耐火造の区分所有ビルを含む街区単位の再開発、すなわち「中高層建築街区再開発」という方向が不可避となる。

区分所有ビルの約30%は共同建設によるもので、区分所有が狭小敷地の統合や共同建替や市街地の更新に果たしている役割は小さくない。しかし、これらの共同建設は政策的支援とは無関係の所で成立しており、そこに形成された敷地環境や建物の形態等は望ましいとは言えない。こうした面での政策的支援が求められる。

区分所有ビルが供給する賃貸住宅は、住宅の消滅と業務空間の拡大が進む都心では、その政策的活用も重要と言える。それは近年政策化されてきた「住宅付置義務」、「立体用途規制」、「リンケージプログラム」といった概念に対応する住宅を、区分所有ビルが提供する可能性を有しているからである。しかし、区分所有ビルの職住近接というメリットとは逆に、管理運営やコミュニティへ

図4-7 建物用途別賃貸率(%)



の参加といった組織活動における求心性が求め難い。現段階では従前からの所有者の居住とそこでの営業継続といった地縁的・血縁的關係の再生によって、これらの弱点がカバーされているように思われる。

区分所有ビルでは管理組合の設立が少なく個人の管理に依存している。また、管理と所有を切り離して管理会社等へ管理を委託したいという他人依存傾向が強い。建物管理に大きな位置を占める規約は半数以上が設定しているものの、その中身は「衛生・健康」、「建物の維持保守」、「機械設備」が中心である。所有者不在化の進行や暴力団の入居問題等によって、規約内容が厳しく問われている現在、規約の中身の検証が必要となる。また、区分所有ビルにおける用途の混在は管理上、様々な問題を提起する。対立する要求に対してそれを調整する主体が不明という根本的問題が区分所有ビルの根底にあることが浮かび上がった。

<注>

- 1) アンケート作成にあたり、文献1)を参考にした。
- 2) 住戸構成タイプでは、以下のようにカテゴリー分けした。
 小規模タイプ：1K-2DKのみで構成
 混合aタイプ：1K-2DKが50.0～99.9%のもの
 混合bタイプ：1K-2DK50.0%未満，1K-3DK 支配的
 混合cタイプ：1K-2DK50.0%未満，3LDK 以上支配的
 ファミリーaタイプ：1K-2DK なし，2LDK-3DK 支配的
 ファミリーbタイプ：1K-2DK なし，3LDK 以上支配的
 ファミリーcタイプ：1K-3DK なし，3LDK-4DK 支配的
 ファミリーdタイプ：1K-3DK なし，4LDK 以上支配的
 ファミリーeタイプ：1K-4DK なし，4LDK 以上の住戸構成
- 3) 所有者不在住戸は非住宅、セカンドハウス、親族、社宅、賃貸、募集中、長期留守、長期空家等を対象として主に所有者が居住しないものと定義する。詳しくは文献4)参照のこと
- 4) ここでは賃貸化による管理問題を①賃貸住戸家主の総会不参加②役員なり手の減少③賃貸住戸家主と他所有者との修繕意見対立④賃貸住戸の他用途転用⑤賃借人の規約・ルール無視⑥賃借人の管理非協力⑦賃借人と在住所有者の感情対立の計七つの項目によりみている。

<参考文献>

- 1) 斎藤広子 共同住宅管理への居住者参加に関する研究 学位論文 1992.9
- 2) 日端康雄 東京の都心居住市街地の変容 第一住宅協会 1989
- 3) 建設省住宅局 マンション総合調査結果報告 1988.10等
- 4) 近江隆ほか マンションの所有者不在が地域住宅政策に与える影響 1, 2, 3 日本建築学会計画系論報告文集 No.426 1991.8, No.431 1992.1, No. 448 1993.6
- 5) 近江隆ほか 非マンション系区分所有建物の特性非マンション系区分所有建物の成立過程 日本建築学会 計画系論文報告集 NO.423, NO.429 1991
- 6) 福原裕治 区分所有ビルの管理運営一主として再開発ビルについて 建築雑誌 vol.98,1212 pp.30～32

<研究組織>

主査	近江 隆	東北大学工学部助教授
委員	北原 啓司	同 助手
〃	阿留多伎真人	尚絅女学院短期大学助教授
協力	佐藤 慎也	東北大学大学院生
〃	成田 潤也	建設省
〃	江田 頼宣	東北大学大学院生
〃	岡 俊江	九州女子大学助教授