修繕工事からみるマンション管理組合の建物維持の取り組み
-千里Aマンションを事例として-

枝吉　哲宏

1. 研究背景と目的

我が国の分譲マンションのストック総数は、1953（昭和 28）年に東京都が我が国最初の分譲マンションとなる宮益坂アパートを供給して以来、2021 年末までの 68 年間に約 685.9 万戸に達した。このうち築 40 年超の高経年マンションは約 115.6 万戸 1)2)（ストック総数の約 17％）を占めており、「老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題」3）とされている。

本研究の対象とする千里 A マンション（以下、A マンションと記す。）は、我が国におけるマンション供給初期の 1967（昭和 42）年 1 月に、大阪府住宅供給公社（以下、公社と記す。）によって、吹田市に建設されたメゾネット型式マンションである。A マンション管理組合は、2010 年 11 月に建替え決議を、2011 年 5 月に解散決議を行い、同月末までに全戸退去した。

A マンションは、分譲入居から退去まで 44 年間余の管理組合の総会及び理事会議事録を初めとした管理の記録が保管されていた稀有な事例である。これらの資料を基に、計画と管理の視点から、住まい方と居住観について 4)、管理組合の意思決定手法 5)、建替え時の活動 6)、区分所有者の変遷 7）に関する報告が行われた。しかし、管理組合活動の主目的である建物の維持管理のうち、修繕に関する報告は未だ行われていない。　我が国におけるマンション供給の初期に建設された事例の修繕の記録と、修繕を断念して建替えを選択する経緯を明らかにすることは、今後のマンション再生を検討する上で、意義があると考える。なお、管理研究において、マンション供給初期の事例を対象とした修繕に関する研究報告は行われていない。

本研究は、A マンションを対象に、建物維持管理に関わる修繕の手法を明らかにして、今後のマンション再生に寄与することを目的としている。

表 1　研究資料の概要

資料内容	資料数	概要
幹事会議事録（1967 ～ 1976 年）	12 冊	理事会（幹事会）の議事録および回覧板資料、
理事会議事録（1977 ～ 2011 年）	31 冊	総会資料、その他議案に関する資料など
修繕・建て替え計画	6 冊	大規模修繕や建替え計画に関する資料
その他	25 冊	

※ファイルの欠年は 1968、1969、1983、2001、2004、2011 の 7 年分

表 2　建物概要

所在地	大阪府吹田市
竣工時期	1966 年 12 月
入居開始時期	1967 年 1 月
供給者	大阪府住宅供給公社
建築面積 / 住居面積	1058.75 ㎡ /85.54 ㎡
構造，階数，住居形式	RC 造，6 階建て，メゾネット型式
戸数	住戸 53 戸，管理組合事務所 1 戸
共用施設	管理組合事務所、駐車場、駐輪場、ごみ集積所

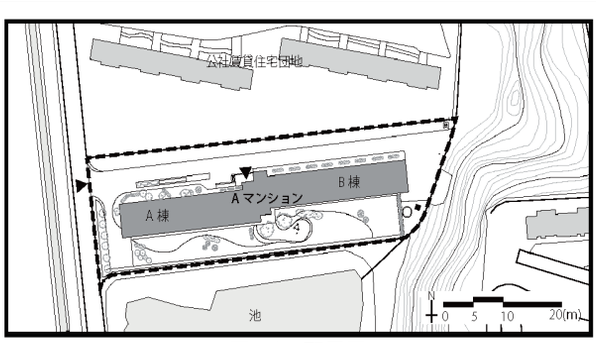

図 1　配置図

2. 研究の方法

2-1. 研究の流れ

本研究では、表 1 で示す A マンションの居住者から譲り受けた、入居開始時から建替え解散決議（1967-2011 年）までの 44 年 2 か月間の総会及び理事会（幹事会）の議事録と回覧文書などの記録を基に行う 9)。また、下村 5）に倣い、管理組合の活動の変遷から活動時期を「自治会期」、「管理組合前期」、「管理組合中期」、「管理組合後期」の 4 つの期間に区分して考察を行う。

2-2. 研究対象の概要

A マンションの建物概要を表2､配置図を図1に示す。

2-3. 管理組合の沿革

A マンション管理組合の沿革を表 3 に示す。

A マンションの分譲時、区分所有権は販売した公社が有していた。購入者によって「自治会」が組織され、公社からの区分所有権の移転に伴って、自治会から管理組合へ移行した経緯がある。また、1967 年から 1997 年まで自主管理を行っていたが、1998 年から会計業務のみ管理会社へ委託を行っており、2003 年から一括全面委託へ移行している。

3. 建物維持の取り組みの概要

3-1. 修繕積立金の運用実績

図 2 に予算案と会計報告書を基に A マンションの修繕積立金の収支を示す。1967-1974、1976、1977、1994、2001 年の詳細な収支は記録がないために不明である。

3-2. 修繕工事の件数

表 4 に会計報告等で工事費の支払いが確認された A マンションの修繕工事を工事種目別に分類し、対照した。作成にあたり、国土交通省が 2008 年に作成し 2021 年に改訂した長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（以下、ガイドラインと記す。）8）を参考にした。

全体的にガイドラインの周期と異なる時期に工事が行われている。また、管理組合中期までは、頻繁に工事が行われている。なお、消防用設備に関する記載が無いのは、A マンション建設時には設置義務がなかったためと考えられる。

4. 時期区分別の建物維持の取り組み

4-1. 自治会期（1967-1976 年度）

自治会期は公社に建物の所有権があり、公社が修繕積立金を保管し、修繕工事は公社を通して行われていた。工事件数は 5 件と少なく、給水管取替工事以外は軽微な修繕に留まる。築年数が浅く経年劣化が小さいためと考えられる。また、居住者側が月額 2500 円 / 戸の徴収に納得できず、半額にするか中止を求めたため、1969 年度から半額の 1250 円 / 戸となった。公社は 1000 万円の積み立てを目標としていたが、1977 年度の繰越金は 500 万円であり、目標の半分に留まった。

4-2. 管理組合前期（1977-1984 年度）

1977 年度に区分所有権が居住者（購入者）に移行し、管理組織の名称は自治会から管理組合に変更した。以降、管理組合が主体となり修繕積立金の管理などを行っている。1977 年度は自治会時と同様に月額 1250 円 / 戸の徴収がされた。時期は不明だが、1979 年度は月額 3000 円 / 戸になっている。また、1980 年度に 5000 円 / 戸へ、1981 年度には 5500 円 / 戸へ値上げが行われている。

1982 年度は屋上防水工事に 660 万円必要になったが、繰越金が 290 万円だったため、修繕積立金に追加で 4 月から 11 月まで月額 10000 円 / 戸（合計 424 万円）の徴収を行っている。1983 年度は前年度を踏まえ、他に工事が控えているなかで「その都度多額の一時金を徴収することは非常に負担感が大きくなります。」（1983 年 4 月 21 日回覧文書）という理由で、月額 5500 円 / 戸から 9500 円 / 戸へ値上げを行っている。一方で、1984 年度は「次 5 年間程度の間に生ずるであろう修繕費は 1000 万円程度と予想」（1984 年 4 月 8 日理事会議事録）と見通しをつけ、4500 円 / 戸へ値下げを行っている。修繕積立金の金額を将来行われる修繕工事を想定して設定しようとする試みが見られた。

4-3. 管理組合中期（1985-2001 年度）

管理組合中期には 1985 年度から 1 回目の大規模修繕、1998 年度から 2 回目の大規模修繕が実施された。1985 年度の理事会において「建物の保全維持管理と組合員の共同利益確保となる資産価値保持については長期的且より計画的案件が存在する。」（1985 年 6 月 10 日理事会議事録）と述べられており、修繕工事に対する意識がこの時期から高まっていったと考えられる。

1985 年度には 1100 万円あった繰越金は、外壁塗装

表 3　A マンション管理組合の沿革

管理形態	時期区分	年度	戸当たり管理費（円 / 月）	戸当たり修繕積立金（円 / 月）	区分所有者の居住状況（戸）	議事録議題数（件）	予算決議	管理業務の主な動き
自主管理	自治会期	1967	実費		52			入居開始、「自治会」発足
		1968	実費	2,500	52			住み込み管理人（自治会雇用）
		1969		1,250	52			
		1970		1,250	51	47		
		1971	1000		52	119		
		1972	1000		52	82		
		1973			52			
		1974	1500		51	23		
		1975	1800		52	33		
		1976	1800	1,250	49	4		A マンション管理組合会則作成
	管理組合前期	1977	2500	1,250	47	123	［総］	管理組合へ移行
		1978			48			住み込み管理人（管理組合雇用）
		1979	3500	3,000	47			
		1980	4000	5,000	47	111	［書］	
		1981	4500	5,500	47	153	↓	
		1982	5000	5,500	52	42	↓	
		1983	5500	9,500	49	44	↓	
		1984	5500	4,500	49	58	↓	
	管理組合中期	1985	5500	4,500	48	69	↓	長期計画修繕委員会
		1986	5500	9,500	48	119	↓	第 1 回大規模修繕開始
		1987	5500	9,500	48	143	↓	
		1988	5500	9,500	46	2	↓	
		1989	5500	9,500	51	43	↓	
		1990	5000	10,000	48	42	↓	
		1991	5000	10,000	48	29	↓	
		1992	5000	10,000	48	121	［総］	A マンション自治会発足
		1993	7000	10,000	45	40	↓	（理事長と自治会長の役割分担）
		1994	7000	10,000	45	48	↓	
		1995	7000	10,000	47	33	↓	
		1996	7000	10,000	41	135	↓	改修のための特別委員会
		1997	6000	12,500	49	152	↓	
一部委託		1998	6000	12,500	48	62	↓	第 2 回大規模修繕会開始
		1999	6000	12,500	47	91	↓	会計業務のみ管理会社に委託
		2000	6000	12,500	42	66	↓	
		2001	6000	12,500	46		↓	
一括委託	管理組合後期	2002	8500	12,500	46	70	↓	建替え検討開始
		2003	8500	12,500	43	105	↓	管理会社に一括全面委託
		2004	8500	12,500	42	16	↓	長期計画検討会
		2005	8500	12,500	41	58	↓	長期計画検討委員会
		2006	8500	12,500	41	52	↓	
		2007	8500	12,500	41	97	↓	
		2008	8500	12,500	41	117	↓	
		2009	8500	12,500	37	157	↓	
		2010	8500	12,500	33	197	↓	建替え決議
		2011	8500	無し	33	25	↓	解散決議

凡例　［書］書面決議　［総］総会決議　※空欄は不明

で 800 万円の支出があり、1986 年度には 570 万円まで下がる。「現行のままの積立金では、来年度への繰り越しは殆んど望めません」とし、修繕積立金を月額 9500 円 / 戸へ値上げした。さらに 1988 年度には管理費から修繕積立金へ 200 万円の振替を行った。また、収支予測から 1990 年度に月額 10000 円 / 戸へ値上げを行っている。

1998 年度実施の 2 回目の大規模修繕は約 4000 万円かかり、繰越金が 3000 万円しかないために住宅金融公庫から 2800 万円の借入を行った。返済計画と将来予測を立てて、1997 年度に修繕積立金を月額 12500 円 / 戸に値上げすることを決定している。

4-4. 管理組合後期 (2002-2011 年度)

2003 年度まで毎年約 600 万円の返済が続いた。管理組合後期は建替えを行うか、または 2013 年頃に大規模修繕を行うかという検討が本格化した。修繕積立金は主に検討のために活用したアドバイザーやコンサルタントへの委託費と土地等の調査費に使われ、管理組合前期と中期に見られた細かい修繕工事に対する支出は管理費から行われた。2010 年度には繰越金が過去最高の 6083 万円に到達した。1998 年度から会計業務は管理会社に委託したことが修繕積立金の繰越金増加の要因になったと考えられる。

5. 大規模修繕工事の経緯

5-1. 第 1 回大規模修繕工事

1985 年に築 20 年を目前に控え、建物の資産価値保持などを目的に、長期修繕計画を立てることとなった。また、「年度の理事会だけでは上記の目的達成に困難あり」(1985 年 6 月 10 日理事会議事録) という理由で、長期計画修繕委員会を別途に設け、策定にあたった。長期修繕計画では今後約 10 年間のうちに行われるべ

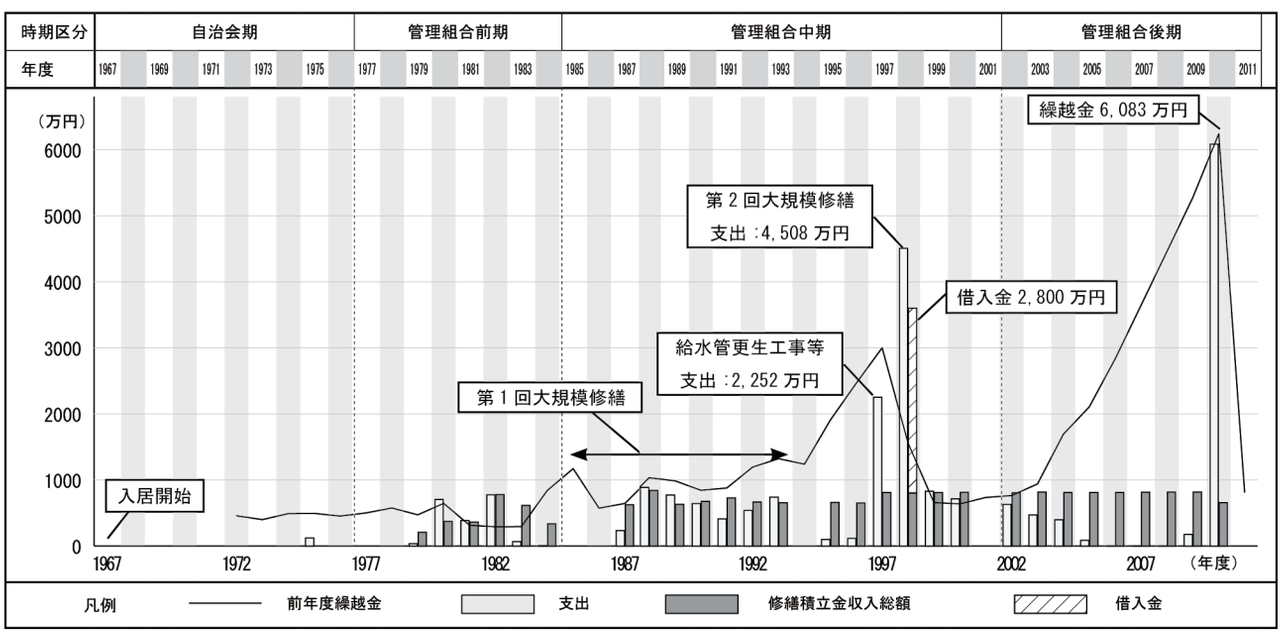

図 2　修繕積立金の収支

表 4　年度別修繕工事の件数

| 時期区分 | | 自治会期 | | | | | | | | | | 管理組合前期 | | | | | | | | 管理組合中期 | | | | | | | | | |

き工事と緊急度が示され、長期計画修繕委員は共用部分塗装とエレベーター改修を早急に行うべきと指摘した。しかし、繰越金が 1985 年度時点で 1000 万円程度と、1500 万円程度を必要とするエレベーター改修などをすぐに行うことが困難だった。繰越金内で行うことができる工事を優先的に進めることにし、1993 年度まで工事が続いた。

5-2. 第 2 回大規模修繕工事

1998 年度に行われた第 2 回大規模修繕工事は第 1 回と異なり複数の工事が一度に実施された。第 2 回では第 1 回で共用部分の塗装や屋根防水、エレベーター改修が実施されていたため、主に外壁塗装や鉄部塗装、壁の防水工事が実施された。給水管更生工事は 1997 年度に大規模修繕工事より先に実施されている。また、着工から 2 年前の 1996 年度に理事会とは別に改修のための特別委員会を設置し、改修に関する検討を行っている。

6. 建替え検討に至る経緯

大規模修繕の際に行った調査で建築基準法に不適合な部分があることが判明し、1998 年 9 月と 1999 年 11 月に特別委員会で検討がなされた。指摘された部分は A マンション建設時には問題ではなかった防火扉の位置や煙感知器の不備であった。特別委員会はこの２つの建築基準法不適合の問題を「建物の構造上十分な効果が期待できない」(1999 年 1 月 24 日特別委員会報告) として見送った。

表 5　大規模修繕の内訳

	年度	工事種目	工事項目	費用（円）
第1回大規模修繕	1986	電灯設備等	電気引込工事	1,197,000
		電灯設備等	電気容量アップ工事	3,923,000
	1987	共用内部	共用廊下Ｐタイル張替	1,640,000
	1988	共用内部	共用部分塗装工事	3,180,000
		昇降機設備	エレベーター改修工事（一期）	5,700,000
	1989	昇降機設備	エレベーター改修工事（二期）	7,730,000
	1990	共用内部	東西階段天井壁塗装他５件	6,432,336
		給水管	給水管工事	143,839
	1991	電灯設備等	北外壁面防犯灯取替工事	144,000
		昇降機設備	EV 機械室高温対策工事	104,976
		排水管	竪型排水管修繕工事	184,950
		共用内部	玄関中央階段回り修繕，工事	3,186,000
	1992	鉄部塗装等	共用部分鉄部塗装	5,392,050
	1993	屋根防水	東棟屋上防水工事（10 年保証）	4,651,480
		床防水	ベランダ排水工事	2,665,022
		屋根防水	玄関防水補修工事	70,000
合計				46,344,653
第2回大規模修繕	1997	給水管	給水管更生工事	15,015,000
	1998	仮設工事	仮設工事	7,997,600
		外壁塗装等	下地補修工事	4,100,210
		外壁塗装等	壁面関係塗装工事	13,234,550
		鉄部塗装等	鉄部関係塗装工事	3,911,000
		排水管	ベランダ防水工事	3,262,000
		屋根防水	エントランス屋根防水工事	436,750
		屋根防水	階段屋根・庇防水工事	168,270
		外壁塗装等	シーリング工事	2,152,200
		修繕	その他修繕工事	1,880,250
		雑費	諸経費	2,180,000
			既設物干金物	478,000
			保全・雑工事	248,000
			塗装及び防水工事	-875,580
		ガス管	ガス管工事	5,563,950
合計				60,112,200

2002 年度に「『10 年後をめどに建替え』を考える最初の年とする」(2002 年 4 月 4 日理事会議事録) と宣言された。理事会の考えとして「設備（特に排水、ガス設備）や耐震構造などにおいて、不適格な点や改修困難な点が多く、25 年後までとても十分な維持管理は困難だと考えます。また、急な階段で上下階をつないだメゾネット形式の間取りも高齢社会に対応できていません。」(2002 年 9 月 25 日第 1 回長期計画アンケート) と述べられている。2000、2001 年度の特別委員会の記録がないため、どのような検討がなされたか不明だが、建物躯体や壁内の設備の問題が生じたこと、居住者の高齢化が建物を建て替えるという考えに至った原因と考えられる。また、2005 年 4 月には耐震改修する場合は 1 戸当たり 430 万円程度の負担、建替えの場合は建替え後の床面積の規模を 75 平米(22.5 坪) 程度として費用は 682 万円程度（およそ半分は仮住まい費用）の負担と見積もられている。

7. まとめ

本研究では、以下のことが明らかとなった。

1) 自治会期、管理組合前期は修繕積立金を低く設定したことで、1 年の修繕積立金収入のほとんどがその年の工事費に充てられていた。

2) 管理組合中期に入ると大規模な工事が増え、修繕積立金が低いままでは繰越金の増加が見込めないため、大幅に値上げが必要となった。

3) 管理組合後期になると、軽微な修繕に対し管理費から支出が行われたことで修繕積立金の繰越金は大きく増加した。

4)1 回目の大規模修繕は長期間に渡ったが、2 回目の大規模修繕は借入を行い短期間で終わらせた。

5) 耐震基準や消防設備の設置義務など、建築基準法改正により既存不適格建物となったことが、建物の老朽化以外に建替え検討と実施の要因になったと考えられる。

【参考文献】
1) 分譲マンションストック戸数（2021 年末現在） 国土交通省 HP 2022.6.28 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488548.pdf
2) 築後 30、40、50 年以上の分譲マンション数（2021 年末現在） 国土交通省 HP 2022.6.28　https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488549.pdf
3) 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（令和２年法律第 62 号）概要 国土交通省 HP 2020.6
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001465191.pdf
4) 三村明子：メゾネット型住宅の計画史的研究－初期メゾネット型住宅 A マンションにおける居住史を中心に－　平成 25 年度九州大学大学院修士論文
5) 下村帆美:分譲マンション管理組合の意思決定手法に関する研究-千里 A マンションを対象としたケーススタディ -　平成 28 年度九州大学大学院修士論文
6) 松本大範：千里 A マンションにおける区分所有者主導による建替え活動に関する一考察　令和 3 年度九州大学卒業論文
7) 岡俊江、藤野雅子、馬場昌子、三村明子：千里 A マンションの管理組合活動に関する研究 第 1 報 区分所有者の状況、日本建築学会九州支部研究報告計画系 第 54 巻 pp.129-132、2015 年 3 月
8) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント 国土交通省 HP 2021.9.2
9) 中村和枝、三宅雪加、村田あゆみ：千里ニュータウン A マンションの管理組合活動に関する研究、九州女子大学家政学部人間生活学科 2012 年度卒業論文 及び資料