

I. 「形成・管理システム部門」の研究計画及び 20 年度研究内容

I-1 研究計画

1. 研究方針

「形成・管理システム部門」においては、社会的資産となりうる多世代利用住宅（共同住宅及び戸建て住宅を対象とする。）の形成とその適切な管理に係る目標性能水準に関する検討を行うとともに、多世代利用住宅（共同住宅）を実現する供給手法やそれを適切に維持管理していくうえでのソフト面での対策技術に関する研究開発を行う。

- ① 社会的資産となりうる多世代利用住宅の形成に向けて、多世代利用住宅とそれを支える宅地・街区レベルでの目標性能水準について検討する。 宅地・街区レベルでの目標性能水準については、持続的な地盤の安全性、住環境（空間のゆとり、緑、ユニバーサルデザイン、環境負荷の低減、多世代利用住宅の周囲に必要とされる生活サービス水準の維持・更新等）、ライフライン系の更新又は導入の容易性（街区・宅地内の埋設ライフラインの更新容易性、将来の導入容易性等）、地域個性（景観、地方性、建築材料等）、超長期の維持管理（エリアマネジメント等）などの総合的な観点から検討する。【多世代利用住宅の新築時の目標性能水準】
- ② 既存住宅の長寿命化のために、既存住宅の保有性能・仕様に応じた改修をする際の目標性能水準について検討する。【既存住宅の改修時の目標性能水準】
- ③ 多世代利用住宅（共同住宅）を実現する対策技術として、新築時の供給事業手法、既存住宅の保有性能に応じた改修の普及促進方策、長期にわたる適正な維持管理の手法等のソフト対策について検討する。【多世代利用住宅の実現システム及び維持管理システム】

なお、具体の検討は、関連施策との調整を図りつつ、多世代利用住宅の形成と管理に係る現行の課題に対応した検討テーマを設定して実施する（下表参照）。

■形成・管理に係る課題と検討テーマ

| | | 想定される課題 | 多世代総プロでの対応（検討テーマ） | |
|----|------|----------------|---|--|
| 形成 | 新築住宅 | 多世代利用住宅の目標性能水準 | ・多世代利用住宅の達成すべき住宅単体としての性能水準が明確でない。 | （長期優良住宅の認定基準の検討が行政レベルで既に行われているため、本総プロでは検討しない。） |
| | | | ・近年、民間事業者によるS I住宅等の供給が進んでいるが、市場性を持つ「長期耐用住宅」の保有性能・仕様が明らかになっていない。 | ○近年の長期耐用住宅（共同住宅及び戸建木造住宅）の保有性能・仕様に関する調査を実施し、その実態を明らかにする。 |
| | | | ・住宅が良質な住環境を備えて多世代にわたって利用され続けるためには、宅地や街区レベルでも社会的資産となりうる水準を維持する必要があるが、その目標性能水準が明確でない。 | ○宅地・街区レベルでの目標性能水準について、安全性、立地環境、住環境、維持管理等の基準など総合的な観点から検討する。 |

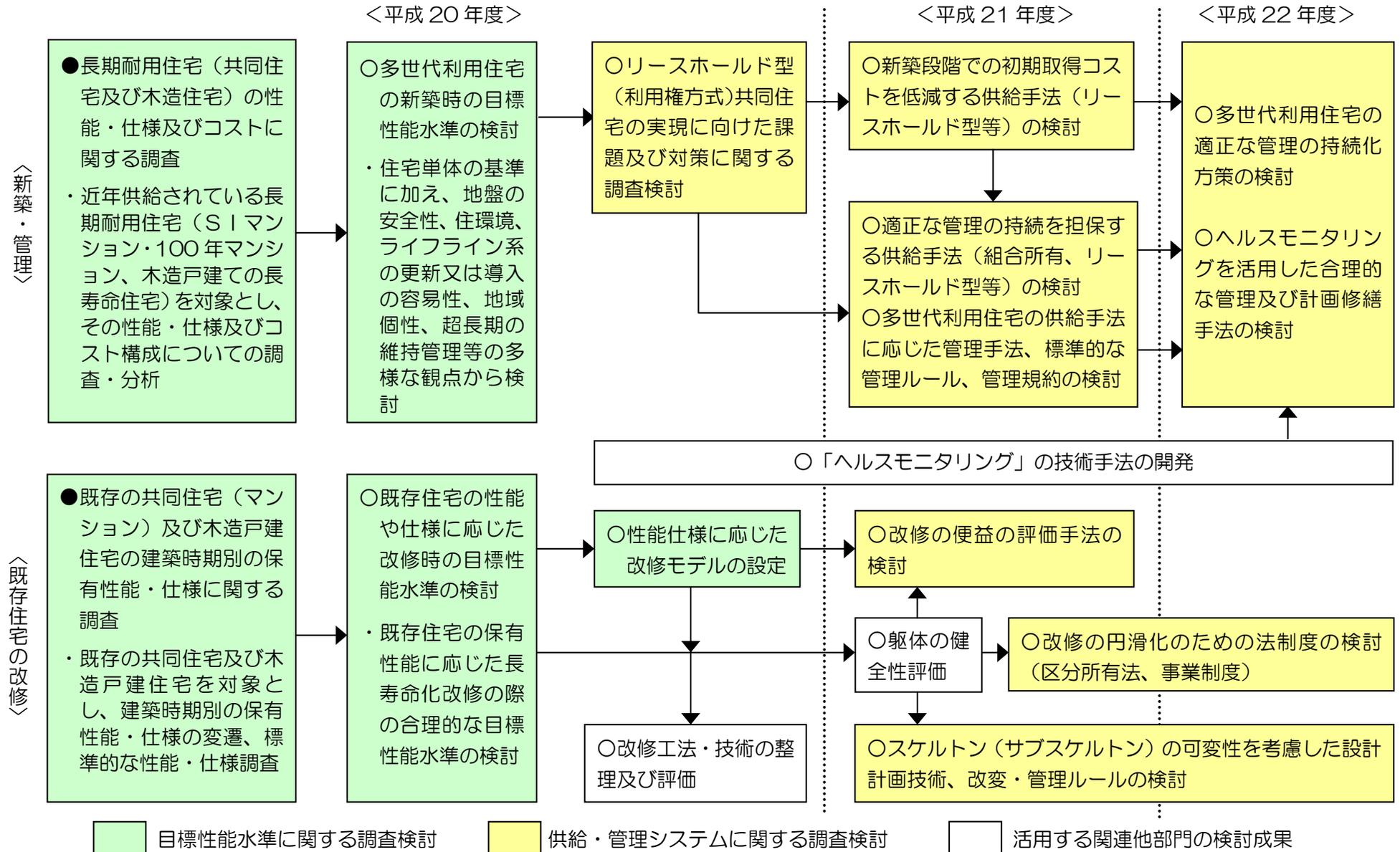
| | | | | |
|--|--|--------------------|--|--|
| | | 初期取得コストの低減方策（共同住宅） | <ul style="list-style-type: none"> 多世代利用住宅は、住宅が将来世代に良質な資産として継承されることにより次世代の住居費負担は軽減されることになるが、一定の長期耐用性に係る性能水準を満たす必要があることから、通常の性能水準の区分所有マンションに比べて、新築初期段階では住宅取得コストが上昇することになり、普及の阻害要因になることが懸念される。普及を図るためには、初期所得者の取得費用の低減が必要。 | <p>（補助、税制、長期ローンによる対策については行政レベルで検討されているため、本総プロでは検討しない。）</p> <p>○初期コストの上昇をカバーする供給手法として、定期借地権を活用したマンション供給手法等の実践があるが、現行の区分所有マンションとは異なる新たな権利形態（専有部分と専有部分の所有と利用の分離等）により初期所得者の取得費用の低減を図る事業手法（リースホールド形式等）について検討する。</p> |
| | | 既存住宅の改修 | <p>改修時の目標性能水準</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅に使用されてきた材料・設備レベル、性能や仕様等の変遷等については各種調査等が実施されているが、既存住宅の建築時期や構造形式等の住宅類型別の標準的な保有性能及び仕様の実態については明らかでない。 既存住宅を長く使い続けるために、その保有性能に応じた性能向上改修をする際に目標とすべき性能水準（社会全体として形成すべき住宅ストックの目標性能水準）が定まっていない。 | <p>○既存住宅の建築時期や構造形式等の住宅類型別の総合的な保有性能及び仕様の標準について調査・整理を行う。</p> <p>○保有性能に応じた性能向上改修をする際の目標性能水準について検討し、既存住宅の性能に応じた改修モデルを設定する。</p> |
| | | 改修の普及方策 | <ul style="list-style-type: none"> 民間住宅の改修を促進する上では、改修の効果の客観的評価が必要である。既存住宅を性能向上改修することの社会にとっての効果は明確であるが、個々の住宅所有者にとってどのような効果があるのかを客観的に評価し、分かりやすく説明する手段がない。 建築基準関係規定上の既存不適格への対応が必要な場合、改修コストが上昇し大規模な改修が普及しにくい。 マンションの場合、大規模な性能向上改修は、区分所有者の全員一致が必要（区分所有法の適用外。民法の原則）となる場合があり、普及しにくい。 | <p>○改修の便益の評価項目（ライフサイクル管理コストの低減、経済的価値の上昇、光熱費の低減等）及び費用便益の評価手法について検討する。</p> <p>○多様な改修を円滑に実施するための法制度について検討する（建築基準関係規定の運用の合理化、区分所有法制度・事業制度のあり方等）。</p> |

| | | | |
|----|---------------|--|--|
| 管理 | 区分所有マンションの管理 | <ul style="list-style-type: none"> 区分所有マンションの管理の適正化に向けては様々な取組みが実施されてきているが、「区分所有者の無関心」により適正な管理が実施されていないマンションが存在しており、区分所有者の高齢化や賃貸化の進行により、管理放棄されたマンションが今後増加することが懸念される。適正な管理が確実に継承されていく仕組みが確立していない。 | (区分所有マンションの管理の信託制度や第三者による管理制度等についての検討が行政レベルで既に行われているため、本総プロでは検討しない。) |
| | 管理に配慮した供給手法 | <ul style="list-style-type: none"> 多数の区分所有者の共同による管理を前提としているマンションでは、上記のような管理上の課題があるため、適正な管理を持続しやすい仕組みを有する新たな共同住宅の供給方式の選択肢を広げていく必要がある。 | <ul style="list-style-type: none"> ○適正な管理を持続しやすい仕組みを有する新たな共同住宅の供給方式（権利形態及び管理主体）について検討する。例えば、リースホールド方式、組合所有方式等を想定。 ○供給手法に応じた管理制度、標準管理規約等のルールを検討する。 |
| | 多世代利用住宅の適正な管理 | <ul style="list-style-type: none"> 多世代利用住宅の長期にわたる合理的かつ適正な管理を担保する仕組みが存在していない。 多世代利用住宅に必要なヘルスマonitoring等を用いた「高度な管理」を合理的に実施するための標準がない。 | <ul style="list-style-type: none"> ○多世代利用住宅の長期にわたる運営 <ul style="list-style-type: none"> ・管理方針等を定めた「超長期住宅運営計画」策定のルール及び標準型、多世代利用住宅の性能に応じた標準的な長期修繕計画等について検討する。(必要に応じ、法定点検の拡充や「住検システム」の制度化等の適正な管理の持続化手法について検討する。) ○「ヘルスマonitoring」を活用した診断手法と大規模修繕工事の合理的実施の標準型について検討する。(管理技術部門との連携) |
| | 将来の改変 | <ul style="list-style-type: none"> 共同住宅の場合、将来必要となる専有部分の区画割り、スケルトンの改変等を想定した設計計画技術、改変・管理ルール等を定めておく必要がある。 | ○スケルトンの可変性（スケルトン・サブスケルトン・インフィルの区分と将来のニーズ変化に応じたサブスケルトンの可変性の確保）を考慮した設計計画技術及び改変・管理ルールの検討（診断・改修技術部門との連携） |

2. 研究年次計画

「形成・管理システム部門」における研究年次計画及び研究テーマの関連は次のとおりである。

■「形成・管理システム部門」の研究年次計画・研究テーマの関連



I-2 平成20年度の研究内容

○検討テーマ1：既存長期耐用住宅の保有性能・仕様等に関する調査及び多世代利用住宅の目標性能水準に関する調査検討

1. 調査検討の目的

本調査検討においては、社会的資産となりうる多世代利用住宅（※1）の形成に向けて、新築時の目標性能水準について、住宅単体に加え、宅地・街区レベルでの安全性、立地環境、住環境、維持管理等の基準等の観点から検討する。

また、既存住宅について、その保有性能・仕様に応じて、長期利用できる住宅へと改修する際の目標性能水準について検討する。

具体的には、次の調査検討を行う。

- ① **近年供給されている長期耐用住宅の性能・仕様に関する実態調査**：近年供給されている共同建て及び戸建て木造の長期耐用住宅（※2）を対象に、その保有性能・仕様等に関する調査を実施し、既存の長期耐用住宅の保有性能・仕様の到達点を明らかにする。
- ② **既存住宅の保有性能・仕様の変遷に関する実態調査**：既存住宅（共同住宅及び戸建て木造住宅を対象）について、建築時期別の標準的な保有性能・仕様の実態とその変遷について明らかにする。
- ③ **多世代利用住宅の目標性能水準の検討**：上記①の調査結果を踏まえ、多世代利用住宅（共同住宅及び戸建て木造住宅を対象とする。）の新築時の目標性能水準について、住宅単体に加え、宅地・街区レベルから幅広く検討する。また、目標性能水準を具体化する設計基準及び管理基準の検討を行う。
- ④ **既存住宅の保有性能・仕様に応じた改修時の目標性能水準の検討**：上記②の調査結果を踏まえ、既存住宅（共同住宅及び戸建木造住宅を対象とする。）について、その保有性能や仕様に応じて、より長期利用できる住宅へと改修する際の目標性能水準について検討する。

※1 多世代利用住宅：本総プロにおいて新たに開発する住宅像で、長寿命化を図るための高度な耐震性・耐久性・可変性・更新性と優れた維持管理性能等を備え、多世代にわたって利用可能な社会的資産となりうる新しい住宅像をいう。

※2 長期耐用住宅：S I住宅、100年住宅、長寿命住宅等と称して近年供給されている長期耐用性を持つとされている住宅をいう。

なお、本調査検討の実施にあたっては、有識者や実務家等で構成される「目標性能水準WG」を設置し、検討を進める。

2. 調査検討の内容

1) 近年の長期耐用住宅の保有性能・仕様及びコスト構成に関する調査

近年供給されている長期耐用住宅（共同住宅及び戸建て木造住宅）を対象とし、その保有性能・仕様の実態調査を実施し、既存の長期耐用住宅の到達点を明らかにする。また、長期耐用住宅のコスト構成についての調査を行い、保有性能や仕様とコストの関係等について分析する。

① 調査対象住宅

2000年1月1日以降に竣工したもの、及び現在（2008年9月末日）着工中の物件で、次の要件を満たすもの

| | |
|------|--|
| 共同住宅 | 1) 棟の全住戸について下記①、②が採用されている物件※1 ① 共用・専用の配線・配管が構造躯体に打込まれていない（局所的な貫通は除く） ② 共用立配管が共用部（共用廊下、バルコニー、ライトコート等）にのみ通っている（住戸専有部分を通過しない） 2) 棟の大半の住戸を対象に上記①②が採用されている物件 3) 各社が、S I 住宅等の長期耐用住宅として定義して取り組んだ物件※2 （上記①～③の条件を満たさなくてよい） |
| 木造住宅 | 1) 各社が、長期耐用住宅として定義して取り組んだ物件※2 （工法は、在来軸組工法、2×4工法を対象とする） |

※1 平成17年度S I 住宅事例調査（社）新都市ハウジング協会と同様の要件とする。

※2 各社が長期耐用住宅として定義している住宅の性能・仕様の把握を基本とする。

② 調査対象企業

| | |
|------|--|
| 共同住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・(社)新都市ハウジング協会の会員企業 49 社 (ゼネコン 42 社、設計事務所 7 社) ・(独)都市再生機構 |
| 木造住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・(社)全国中小建築工事業団体連合会の会員企業のうち、超長期住宅先導モデル事業（平成20年第一回採択）へのエントリー企業 50 社 ・(社)日本ツーバイフォー建築協会の会員企業のうち、長期耐用住宅や長期保証の取組を行っている企業 32 社 |

③ サンプル数

上記②に掲げた調査対象企業において、上記①の条件を満たす全ての事例を収集する。

④ 調査方法

「性能・仕様調査」：上記②の調査対象企業に調査票を配布し、上記①の調査対象住宅の要件に該当する具体の物件について回答してもらう。

調査実施期間は、平成20年10月中旬～11月中旬を予定

「コスト調査」：性能・仕様調査の回答物件の中から、住宅型（構造、階数）別に典型的な物件を抽出し調査票を配布し、回答してもらう。

調査実施期間は、平成20年12月中を予定。

⑤「性能・仕様調査」の調査内容

性能・仕様調査は、構造躯体、設備及び空間のキャパシティー等を主な対象とし、調査項目は、長期優良住宅の認定基準案、新築住宅性能表示制度の性能評価項目等を踏まえて設定する。

【共同住宅の主な調査項目】

| | 性能表示制度を適用している物件 | 性能表示制度を適用していない物件 |
|-----------------------|--|---|
| 構造躯体の 耐久性 | <ul style="list-style-type: none"> 劣化対策等級 構造躯体の劣化をさらに軽減させるための措置(等級3の場合) 構造躯体の維持管理を容易にするための措置(等級3の場合) 計画供用期間の級(JASS) 躯体の設計基準強度 | <ul style="list-style-type: none"> 鉄筋のかぶり厚さ・コンクリートの品質等(最小かぶり厚さ、コンクリートの種類、単位水量、水セメント比、主要な外観仕上げ) 計画供用期間の級(JASS) 躯体の設計基準強度 |
| 構造躯体の 耐震性 | <ul style="list-style-type: none"> 耐震等級(構造躯体の倒壊等の防止) 耐震等級(構造躯体の損傷防止) 地震に対する構造躯体の倒壊防止及び損傷防止のための措置(免震構造、制震構造、その他) | <ul style="list-style-type: none"> 基準法に定める“極めて稀に発生する地震力”及び“稀に発生する地震力”に対する設計(何倍まで倒壊又は崩壊しないよう設計しているか) 地震に対する構造躯体の倒壊防止及び損傷防止のための措置(免震構造、制震構造、その他) |
| 維持管理へ の配慮 | <ul style="list-style-type: none"> 維持管理対策等級(専用配管) 維持管理対策等級(共用配管) 更新対策等級(共用排水管) 共用配管の更新性(埋め込み配管の有無、共用横主管の位置、共用立管(P S)の位置、共用排水管の取り替え) | <ul style="list-style-type: none"> 専用配管の維持管理(コンクリートへの埋め込み配管の有無、他住戸の専有部分内を通る配管、住戸内給水管及び排水管と設備機器との接合部の点検口の位置) 共用配管の維持管理・更新性(埋め込み配管の有無、共用排水管の掃除口の位置、共用横主管の掃除口の位置、共用横主管の位置、共用立管(P S)の位置、共用排水管の取り替え) |
| 共用部分の バリアフリー 対策 | <ul style="list-style-type: none"> 高齢者等対策等級(共用部分) | <ul style="list-style-type: none"> 共用部分のバリアフリー対策(共用廊下の手すりの位置、有効幅員、主な共用階段の勾配、有効幅員、エレベーターホールの寸法、エレベーターの寸法) |
| 省エネルギー 性能 | <ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー対策等級 | <ul style="list-style-type: none"> 外壁及び開口部の断熱性能(外壁の厚さ、外壁の断熱材の種類、断熱材の厚さ、開口部のガラスの種類) 省エネルギー基準の適用(旧省エネ基準、新省エネ基準、次世代省エネ基準) |
| その他 (共通) | <ul style="list-style-type: none"> 長期耐用を目指して特に配慮している点(各社における長期耐用住宅の定義) 断面計画(階高、スケルトン天井高、主たる居室の天井高、主たる居室の二重床高さ、水廻りの天井高、水廻りの二重床高さ) 戸当たり専有面積、空間の整形性、界床の形態、水廻りの可変性 住環境への配慮、維持保全計画、記録の作成及び保存(住宅履歴書) | |

【戸建て木造住宅の主な調査項目】

| | 性能表示制度を適用している物件 | 性能表示制度を適用していない物件 |
|--------------|--|--|
| 構造躯体の 耐久性 | <ul style="list-style-type: none"> ・劣化対策等級 ・劣化軽減のための措置 ・構造躯体の維持管理を容易にするための措置 | <ul style="list-style-type: none"> ・外壁の軸組等（外壁の種類、外壁の軸組に用いた材料の樹種・材種、保存処理、外壁の軸組に用いた柱の小径、主要軸組材の接合部、軒の出） ・土台・地盤処理・基礎（土台の樹種、土台の防腐防蟻処理、地盤の防蟻処理、基礎の種類・高さ、土台と基礎の緊結方法） ・床下・小屋裏換気 |
| 構造躯体の 耐震性 | <ul style="list-style-type: none"> ・耐震等級 ・地震に対する構造躯体の倒壊防止及び損傷防止のための措置（免震構造、制震構造、その他） | <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊等防止の対策（基準法より余裕のある壁量での設計の有無） ・基準法より余裕のある壁量での設計の根拠（地震、風に対する設計壁量） |
| 維持管理への 配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理対策等級 ・維持管理対策としての特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートへの埋め込み配管の有無 ・住戸内給水管及び排水管と設備機器との接合部の点検のための措置（洗濯機置場の水栓と給水管との接合部、洗濯機防水パンと排水管との接合部、浴室ユニットと給水管・排水管との接合部） ・維持管理対策としての特記事項 |
| 高齢者等への 配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等対策等級 ・高齢者等への配慮の特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の手すりの設置状況（便所、玄関、浴室まわりにおける設置、下地準備等） ・住戸内の段差解消（浴室の出入口、廊下から各居室の出入口） ・廊下の幅員、便所の広さ（ドアの有効幅員、内法寸法） ・高齢者等への配慮の特記事項 |
| 省エネルギー 性能 | <ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー対策等級 ・断熱の方法（内断熱・外断熱等） ・省エネへの配慮の特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー基準の適用（旧省エネ基準、新省エネ基準、次世代省エネ基準） ・断熱の方法（内断熱・外断熱等） ・断熱材の種類、開口部のガラスの種類 ・省エネへの配慮の特記事項 |
| その他 (共通) | <ul style="list-style-type: none"> ・変化に対応できる居住空間（プランニングの工夫、構造上の工夫、その他） ・長期耐用住宅としての性能確保とデザインの関係、街並みや景観への配慮、エリアマネジメント、維持保全計画、記録の作成及び保存（住宅履歴書） ・長期耐用によるコストアップの程度 | |

⑥「コスト調査」の調査内容

(財)建設物価調査会が分析・公表している建築コストデータ（契約価格）との比較ができるよう、工種別内訳による建築工事費調査とする（調査サンプル数は、性能・仕様調査のサンプルの中から、典型的なものを抽出し対象とする予定）。

2) 既存共同住宅及び木造戸建住宅の建築時期等別の保有性能・仕様の変遷に関する調査検討

既存の共同住宅及び木造戸建住宅を対象とし、建築時期や構造形式別にみた保有性能・仕様の変遷について関連法規や各種の基準、既往の調査やデータ等をもとに整理するとともに、建築時期別の典型的住宅の保有性能・仕様に関する調査を行う。

これらの調査検討結果を踏まえ、既存住宅の建築時期及び構造種別別の標準的な性能及び仕様の実態を明らかにする。

(1) 建築時期や構造形式別にみた保有性能・仕様の変遷についての既往データ整理

建築基準関係規定の改正の変遷を整理するとともに、共同住宅については、都市再生機構（公団住宅）の工事共通仕様書や特定民間企業の躯体・内装・設備仕様の変遷、戸建て木造住宅については、住宅金融公庫の木造住宅工事共通仕様書の変遷等についてデータ整理する。

【活用できる既往資料】

| 調査 | 対象 | 概要 |
|---|-----------------|---|
| ①住宅ストックのリフォーム技術等に関する調査報告書（(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター） | 共同住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・マンション（S社・H社）における躯体・内装・設備仕様の変遷 ・公団住宅における躯体・内装・設備仕様の変遷 ・都営住宅及び大阪府営住宅における躯体・内装・設備仕様の変遷 |
| ②住宅紛争処理技術関連資料集（(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター） | 共同住宅 戸建て木造住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市公団住宅工事共通仕様書の変遷 ・公庫木造住宅工事共通仕様書の変遷 |
| ③既存ストックの再生・活用のための基礎調査業務報告書（(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター） | 共同住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市公団工事共通仕様書における基本構造部分等に係る仕様変遷 <ul style="list-style-type: none"> - 躯体寸法の変遷 - コンクリート仕様の変遷（調合・施工、材料） - モルタル仕様の変遷 - タイル仕様の変遷 ・都市公団工事共通仕様書における基本構造部分等に係る仕様変遷（躯体寸法） |
| ④オフィスビルと共同住宅の法律・技術の変遷年表（(社)建築・設備維持保全推進協会(BELCA)） | 共同住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅の法律、建築様式の変遷 ・共同住宅の建築技術の変遷 ・構造、工法に関する法律・技術等の変遷 ・外壁、屋根に関する法律・技術等の変遷 ・内装に関する法律・技術等の変遷 ・設備システムの法律・技術等の変遷 ・設備機器の変遷 |

(2) 建築時期別の典型的物件における保有性能・仕様に関する調査

共同住宅及び木造戸建住宅について、建築時期別の典型的と思われる物件の保有性能・仕様に関する調査を行う。

この調査結果と上記(1)で整理したデータとあわせて、既存住宅の建築時期別及び構造形式別の標準的な保有性能・仕様(躯体・内装・設備等の保有性能・仕様)を総合的に設定する。

① 調査対象住宅

1970年代、1980年代、1990年代、2000年以降の各年代における典型的と考えられる物件(各調査対象企業がそれぞれの時代の典型的な仕様で計画したと考える物件)

【仕様等の変化の一例】

| | 1970年 S45 | 1980年 S55 | 1990年 H2 | 2000年 H12 | 2010年 H22 |
|-------------------|--------------|------------------|--|---------------------------------|--|
| | | 建築基準法改正 (S56) | 新省エネ基準 の告示(H4) | 建築基準法改正 (H10・H14) 住宅性能表示制 | |
| 仕様等 の変化の 一例 | | → | ・新耐震基準の導入 また、以下の様な住宅 性能の向上の動きがあ る。 (主に共同住宅) ・乾式二重床の増加 ・スラブ厚の増加 ・ポイドスラブの増加 | → | (戸建木造住宅) ・木造建築物の耐力壁の配 置規定の整備 ・木造建築物の継手、仕口 等に係る仕様規定の明確 化 |

② 調査対象企業

上記1)の「近年の長期耐用住宅の保有性能・仕様調査」の調査対象企業と同じ。

③ サンプル数

調査対象企業から、1970年代、1980年代、1990年代、2000年以降の各年代の典型的な事例を1事例(棟)ずつ、計4事例(棟)収集する。

④ 調査方法

上記②の調査対象企業から各年代(特に建築時期の古いもの)の典型事例についての回答の有無について確認したうえで、上記①の調査対象住宅に該当する具体の物件を抽出し、回答してもらう。また、

調査実施期間は、平成20年10月中旬～11月中旬を予定。

⑤ 調査内容

構造躯体、設備及び空間のキャパシティー等を主な対象とし、調査項目は、上記1)の「近年の長期耐用住宅の保有性能・仕様調査」の内容と基本的に同様とする。

3) 多世代利用住宅の新築時の目標性能水準の検討

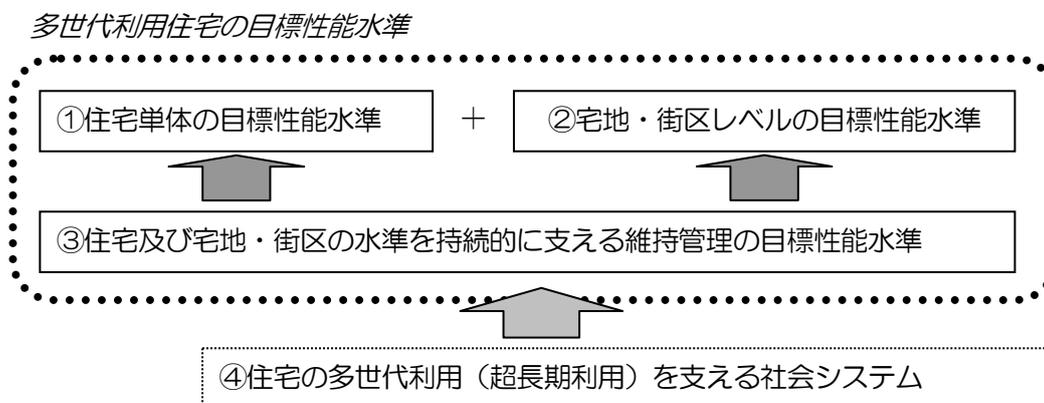
社会的資産となりうる多世代利用住宅（共同住宅及び木造戸建住宅を対象）の形成に向けて、多世代利用住宅が宅地・街区レベルで備えるべき目標性能水準（性能項目と項目毎の目標水準について明示したもの。）について検討する。

【長期耐用住宅から多世代利用住宅への展開の考え方】

- 多世代利用住宅が社会的資産として持続的に維持され、利用されていくためには、住宅そのものが高い性能を有することはもとより、宅地・街区レベルにおいて、安全性や住環境などの面で高い水準を有する必要がある。
- また、既存の長期耐用住宅から多世代利用住宅へと、さらに長期の利用を目標とする場合、ハード面での高い性能を有することはもとより、住宅や住宅地を超長期にわたって成立させる維持管理などのソフト的な仕組みやそれを支える社会的な仕組みが必要になる。
- さらに、多世代利用住宅では、一つの住宅を利用する世帯や世代が何度も入れ替わることになることから、異なる世帯や世代の居住ニーズに対応するハード・ソフトの持続的なシステムが必要である。

【目標性能水準の捉え方】

上記の長期耐用住宅から多世代利用住宅への展開の考え方を踏まえると、多世代利用住宅の目標性能水準は、①住宅単体に求められる水準、②宅地・街区レベルで求められる水準、③住宅及び宅地・街区の水準を持続的に支える維持管理の目標性能水準、で構成されると考えられる。



【目標性能水準の示し方（アウトプット）】

検討した目標性能水準及び本総プロで開発するソリューション技術等を総合化し、「多世代利用住宅とそれを支える宅地・街区の設計ガイドライン」として取りまとめる予定。

検討① 単体としての多世代利用住宅の目標性能水準の検討の考え方と視点

単体としての多世代利用住宅の目標性能水準については、「長期優良住宅認定基準」（現在、住宅局で検討中）によるものとする。すなわち、長期優良住宅認定基準が対象としている性能項目については、それに規定される基準によるものとする。

本検討では、「多世代利用住宅」として長期優良住宅認定基準に追加すべき項目、その実現に向けた設計、管理等の考え方について検討することとする。

【多世代利用住宅の目標性能水準の検討の視点（イメージ）】

| レベル | 視点 |
|-------------|---|
| 住宅単体 レベル | <p>1) 長期優良住宅認定基準に掲げられている項目は同基準による</p> <p>①長期使用構造等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造躯体の耐久性 ・構造躯体の耐震性 ・内装・設備の維持管理の容易性 ・変化に対応できる空間の確保 ・長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能 (バリアフリー性能・省エネルギー性能) <p>②維持保全、 ③面積 等</p> <p>2) 長期優良住宅認定基準に +α する項目</p> <p>①スケルトン（サブスケルトン）の可変性 等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の住宅の増改築や利用ニーズの変化に対応できるようサブスケルトンの導入による可変性の確保など。 |

【多世代利用住宅の目標性能水準の実現にあたっての検討課題】

- ・ スケルトン（S）とインフィル（I）の間に可変性を持つ「サブスケルトン」を導入した設計の考え方について検討する必要がある。
- ・ 構造躯体について、建物の利用継続を前提として罹災時等に許容しうる構造部材の損傷・機能維持レベルを設定し、住宅としての機能性を踏まえつつ構造部材の損傷を制御することを考慮した設計基準等について検討する必要がある。また、住宅外皮や戸界壁等の非構造部材及び設備については、罹災時等に許容しうる損傷・機能維持レベルを設定し、損傷部材の補修・交換等の容易性を考慮した設計基準等について検討する必要がある。
- ・ 耐震性能を向上する装置として導入が進みつつある免震装置・制振装置の利用期間中の補修・交換等を含めた維持管理基準など、多世代利用住宅を構成する新たな建築要素（非構造部材や設備等の部材・部品）の維持管理の基準について検討する必要がある。

検討② 多世代利用住宅を支える宅地・街区レベルの目標性能水準の検討の考え方と視点

多世代利用住宅を支える宅地・街区レベルの目標性能水準（宅地・街区レベルでの設計の配慮事項と目標等）の検討にあたっては、次のような観点から宅地・街区を捉え、それぞれのケースについて、宅地設計及び街区設計上の目標性能水準について検討する。

- ・ 「共同住宅系街区」と「戸建て住宅系街区」とに区分する。
- ・ 「街区を一体的に新規整備する場合」と「街区の一部に多世帯住宅を順次建設（既存住宅を多世代利用住宅に建替え等）する場合」とに区分する。

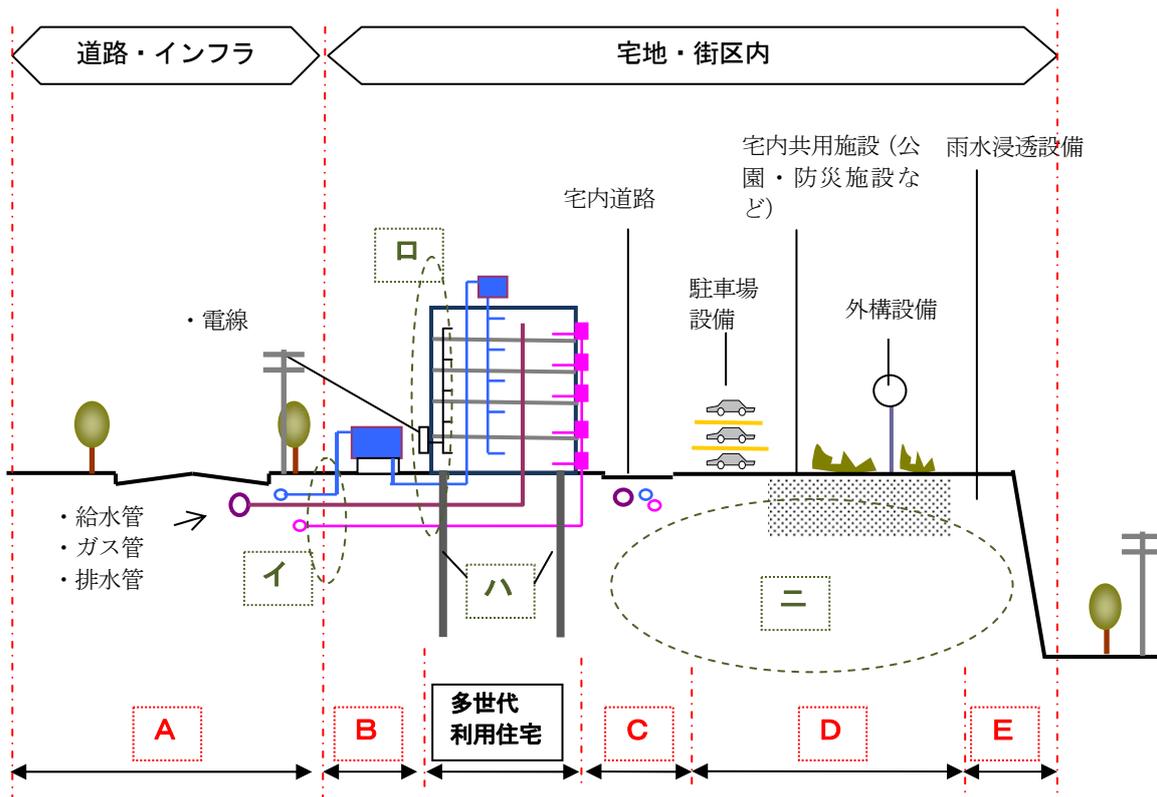
【宅地・街区レベルの捉え方】

| | 共同住宅 | 戸建住宅 |
|--|--|--------------------------------------|
| 街区を一体的に新規整備する場合 | ・数棟の中高層共同住宅で街区を構成する場合の宅地設計上及び街区設計上の目標性能水準 | ・戸建て住宅で街区を構成する場合の宅地設計上及び街区設計上の目標性能水準 |
| 街区の一部に多世帯住宅を順次建設（既存住宅を多世代利用住宅に建替え）する場合 | ・多世帯住宅を建設する宅地の宅地設計上の目標性能水準と、多世代利用住宅の建設により街区全体を段階的に整備していくうえでの街区設計上の目標性能水準 | 同左 |

また、上記のケースについての目標性能水準の検討にあたっては、既往の各種の基準や指針等を参考にしつつ、①持続的な地盤の安全性、②住環境、③ライフライン系の更新又は導入の容易性、④地域個性、などの様々な観点から検討し、設計上の配慮すべき性能項目とその目標水準を体系的に整理する。

【多世代利用住宅を支える宅地・街区レベルの目標性能水準の検討の視点（イメージ）】

| レベル | 視点 |
|----------|---|
| 宅地・街区レベル | <p>・次のような観点から検討することを想定している。</p> <p>①持続的な地盤の安全性 斜面や擁壁の崩落、地盤の液状化、水害などに対する街区・宅地レベルでの将来にわたる継続的な安全性の確保について</p> <p>②街区レベルでの住環境 街区を構成する宅地の規模、街区・宅地内の建築物の配置、密度等の空間のゆとり、街区レベルでのユニバーサルデザインや緑の確保、環境負荷への配慮、街区内に必要とされる生活サービス（商業系、福祉系サービス等）の持続と更新等について</p> <p>③ライフライン系の更新又は導入の容易性 幹線道路地下と建築物内をつなぐエアポケット領域として街区内の地中埋設管（ライフライン系）の維持管理・更新の容易性の確保、現在と大きく変化することが想定される設備システム等の幹線・ケーブル等の将来の導入容易性の確保等について … 街区内の地中配管のミニ共同溝化 等</p> <p>④地域個性 建物ファサードのデザイン、景観や外構デザインの統一性の確保、地域の伝統的材料の使用や気候風土への配慮等について … 受け入れられ、持続するデザイン … 伝統的デザインの形成、踏襲 等</p> |



<検討の領域について>

| 領域 | 前頁の表番号 |
|---|--------|
| 【A】 都市基盤（公道等） | 検討対象外 |
| 【B】 街路（敷地境界）と建物との間のバッファ空間：外構や敷地内設備等の作り方 | ②、③ |
| 【イ】 AとBのインターフェース：地中埋設のインフラの接続方法のあり方 | ③ |
| 【ロ】 建物デザイン：ファサード等 | ④ |
| 【C】 宅地・街区インフラ | ③ |
| 【D】 宅地・街区施設：公園、駐車施設、緑地、集会所、防災施設等 | ② |
| 【ハ】 杭基礎、【E】 擁壁等、【ニ】 地盤、宅盤造成 | ① |

検討③ 住宅及び宅地・街区の水準を支える維持管理の目標性能水準の検討

住宅を適切に維持していくための管理に係る目標性能水準について検討する。

また、住宅が地域において持続的に利用されていくための仕組みや、宅地・街区レベルでの目標性能水準を実現し、一定の水準を維持管理していく仕組みとして、地域住民や事業者によるエリアマネジメントの仕組み等について検討する。

検討④ 住宅の多世代利用（超長期利用）を支える社会システムの検討

住宅の一定の性能の検査システム、法定点検・報告制度の強化など、住宅の多世代利用（超長期利用）をサポートする社会システム等について検討する。

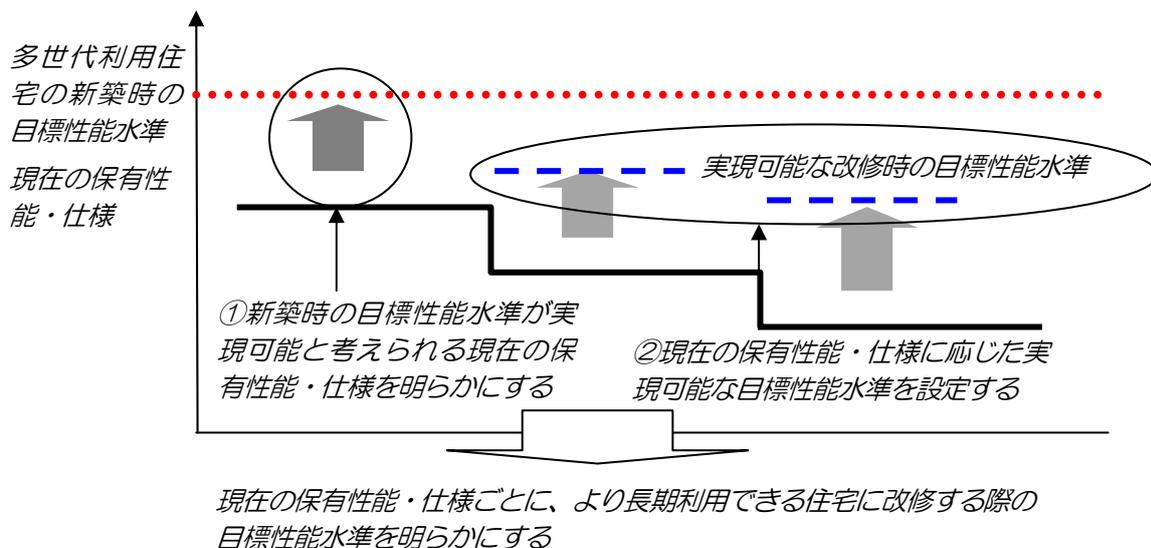
4) 既存住宅の保有性能・仕様に応じた改修時の目標性能水準の検討

既存の共同住宅及び木造戸建て住宅を対象とし、新築の長期優良住宅の認定基準の考え方や多世代利用住宅の目標性能水準を踏まえて、上記2)の調査検討業務で整理した既存住宅の標準的な保有性能や仕様に応じて、より長期利用できる住宅へと改修をする際に、社会的に求められる目標性能水準について検討する。

検討にあたっては、既存住宅の改修に係る様々な制約条件や事業的な観点等を整理したうえで、次のような観点からの検討を行う。

【検討のポイント】

- ① 合理的な範囲内の改修によって多世代利用住宅の目標性能水準（新築時）が実現可能と考えられる住宅が現在保有すべき性能・仕様を明らかにし、「多世代利用住宅化改修」を行う際の目標性能水準を設定する。
- ② 合理的な範囲内の改修によって多世代利用住宅の目標性能水準（新築時）の実現が困難なものについては、現在保有する性能・仕様に応じて実現可能で、かつ、社会的に必要と考えられる改修の内容について検討し、既存住宅の「長寿命化改修」を行う際の目標性能水準について設定する。



【改修に係る制約条件等】

| | |
|-----------|---|
| ① 躯体の制約 | <ul style="list-style-type: none"> ・経年による躯体の物理的劣化（中性化、凍結融解、鉄筋の発生、塩化物濃度 …） ・階高、面積、構面面積、スラブ下げ、梁下、有効幅員、耐力壁… ・廊下型、階段室型、テラスハウス、高層板状、高層タワー |
| ② 周辺環境の制約 | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の制約（集団規定上の制約、埋設配管等） ・改修工事上の制約（技術レベル、音、粉塵など） ・大規模改修による周辺への影響（増築などに伴う日影の影響、周辺景観などへ影響等） |

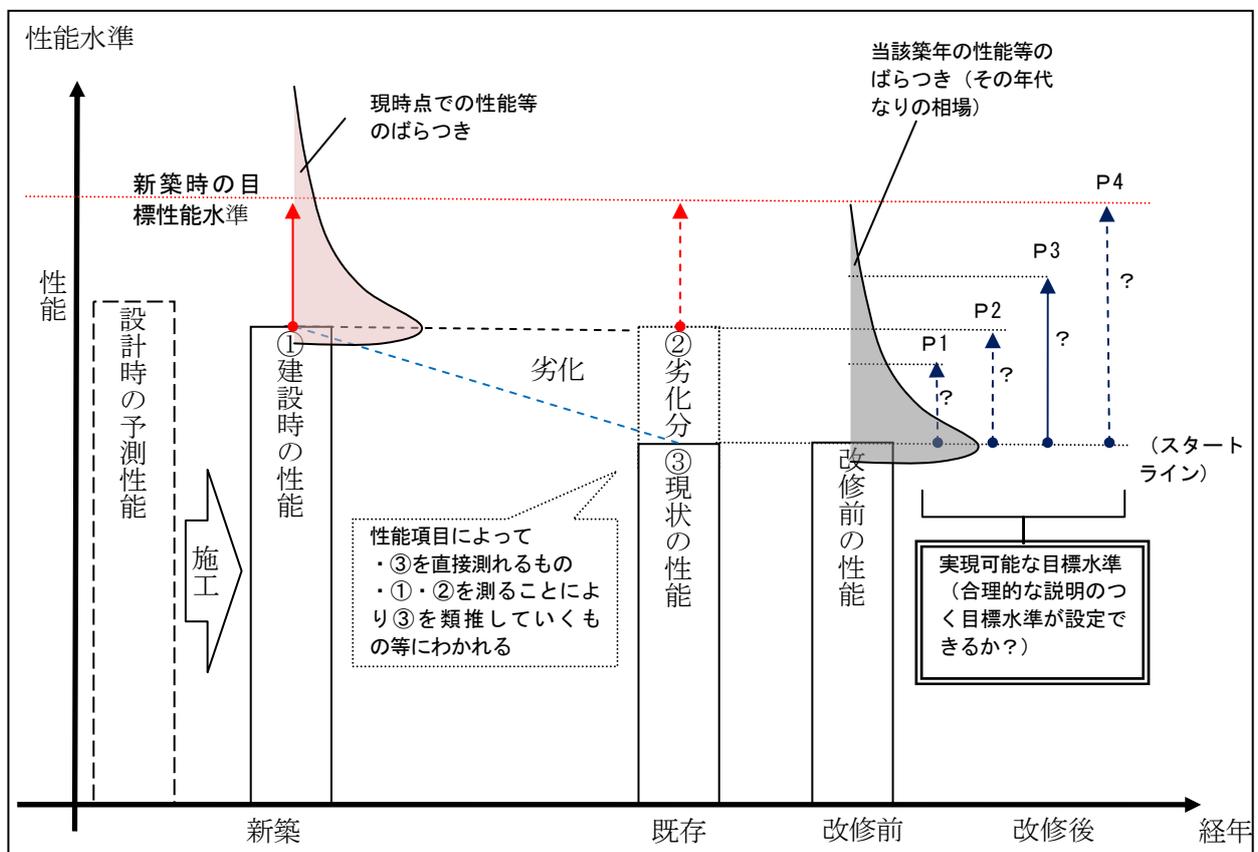
| | |
|---------|---|
| ③事業的な観点 | <ul style="list-style-type: none"> ・立地状況、改修投資に対する費用対効果 <ul style="list-style-type: none"> ⇒あと何年供用するつもりか、それに見合う投資であるか、 ⇒投資が需要者を喚起するものであるか ・共同住宅の場合は賃貸・分譲などによる合意形成の容易性 |
|---------|---|

なお、検討にあたっては、既存の改修技術を前提とした改修の実現可能性を重視して検討を行うことを想定しているが、一方で、新規の技術開発等の誘導につながることを前提として、良質な住宅ストック形成の観点から社会的に望ましいと考えられる目標性能水準のレベルについて、幅広く検討することも必要であると考えている。

また、上記の検討にあたっては、国の「超長期住宅先導的モデル事業」の優れた提案事例（募集する提案事業の部門：②既存住宅等の改修等）の分析を行い、必要に応じ、その結果を参照しつつ検討する基準内容を設定することも想定している。

【目標性能水準の示し方（アウトプット）】

既存住宅の場合は個別性が高いため、一律に水準を設定することが難しい。既存住宅の性能の把握方法及び目標設定の考え方などの大きな枠組みを示したうえで、上記2)の保有性能・仕様の変遷に関する調査検討の結果を踏まえつつ、建築時期別の典型的な保有性能・仕様のモデル（条件シナリオ）を複数設定し、具体的な改修時の目標性能水準“値”を例示していく。



3. 検討の体制

本調査検討業務の実施にあたっては、学識経験者、実務家等で構成されるWG（目標性能水準WG）を設置し、検討を行う。

WGの設置回数は4回程度を予定している。

■WGメンバー構成（敬称略・委員は50音順）

| | | | |
|----|-------|------------------------------|---------------|
| 主査 | 小林 秀樹 | 千葉大学大学院工学研究科建築・都市科学専攻 教授 | |
| 委員 | 秋元 孝之 | 芝浦工業大学建築工学科 教授 | (建築設備) |
| | 小松 幸夫 | 早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学専攻 教授 | (改修・建物寿命) |
| | 齊籐 広子 | 明海大学不動産学部 教授 | (管理) |
| | 塩原 等 | 東京大学大学院工学研究科建築学専攻 准教授 | (耐震・RC構造) |
| | 近角 真一 | 集工舎建築都市デザイン研究所代表取締役 | (建築設計) |
| | 西村 真一 | 独立行政法人都市再生機構ニュータウン業務部工事計画チーム | (宅地技術・ライフライン) |
| | 藤田 香織 | 東京大学大学院工学研究科建築学専攻 准教授 | (木構造) |
| | 藤本 秀一 | 独立行政法人建築研究所住宅・都市グループ主任研究員 | (建築計画) |

行政

| | | |
|-------|---------------|------------|
| 檜橋 康英 | 国土交通省住宅局住宅生産課 | 企画専門官 |
| 河合 麦 | 国土交通省住宅局住宅生産課 | 住宅性能表示担当係長 |

研究担当

| | | |
|-------|------------------|----------------|
| 長谷川 洋 | 国土交通省国土技術政策総合研究所 | 住宅研究部住環境計画研究室長 |
|-------|------------------|----------------|

コンサルタント及び事務局

- (株)市浦ハウジング&プランニング
- (社)新都市ハウジング協会

○検討テーマ2：リースホールド型（利用権方式）共同住宅の実現に向けた課題及び対策に関する調査検討

1. 調査検討の目的

多世代利用住宅は、住宅が将来世代に良質な資産として継承されることにより次世代の住居費負担は軽減されることになるが、一定の長期耐用性に係る性能水準を満たす必要があることから、通常の性能水準の区分所有マンションに比べて、新築初期段階での住宅取得コストが上昇することになり、普及の阻害要因になることが懸念される。

また、区分所有マンションの管理の適正化に向けては様々な取組みが実施されてきているが、共用部分を区分所有者全員で共有（民法上の共有）し、共有者による共同管理を前提とする区分所有マンションでは、「区分所有者の無関心」により適正な管理が実施されていないマンションが現実に存在しており、区分所有者の高齢化や賃貸化の進行により、管理放棄されたマンションが今後増加することが懸念される（参考1）。

こうした課題を解決するため、本研究では、①初期所得者の取得費用の低減を図ることができる、②適正な管理が将来にわたって持続しやすい仕組みを有する、という2つの観点から、現行の区分所有マンションとは異なる新たな共同住宅の所有・利用方式として、利用権型共同住宅の実現に向けた制度スキームの検討を行う。

共同住宅の利用権方式については様々な可能性がすでに提案されているが（参考2）、本年度は、まず、「リースホールド」制度に着目し、建物利用権方式の共同住宅の実現に向けた課題及び対策について、事業面、金融面、法制度面、管理面等から多面的に調査、検討する。

なお、20年度は文献調査及び関係機関、有識者へのヒアリング調査を中心に進め、21年度より、学識経験者、実務家等で構成される「供給・管理システムWG」を設置し、多世代利用住宅に適した供給手法（利用権方式）や管理手法の検討を行う予定である。

2. リースホールド型共同住宅の構成と長所

イギリスにおいては、「リースホールド・フラット」と呼ばれる共同住宅の利用形態が普及しており、これは、土地と建物の所有権を供給業者が留保したまま、専有部分について長期のリースホールド（利用権・保有権。英国では99年や125年の設定が多いが、法律上は21年以上を適格賃借人Qualifying Tenantsという。）を設定して分譲する共同住宅の形態である。リースホールド（建物利用権）は、売買や相続が自由にできる物権としての性格を有する点に特徴がある（参考3）。

また、ドイツにおいても、住居所有権法において「継続的居住権」が定められており、これは、譲渡や相続が自由な物権としての建物利用権である（参考3）。

本研究において検討を行う「リースホールド型共同住宅」は、こうした「利用権」型の共同住宅であり、分譲とも賃貸とも異なる第三の権利形態であるといえる。住宅（利用権）の購入者が、建物の所有権を有していないという点で区分所有マンションとは異なる。また、最初に金銭を一括払いして権利（物権としての利用権）を取得するという点において、一般の賃貸住宅とは異なる。

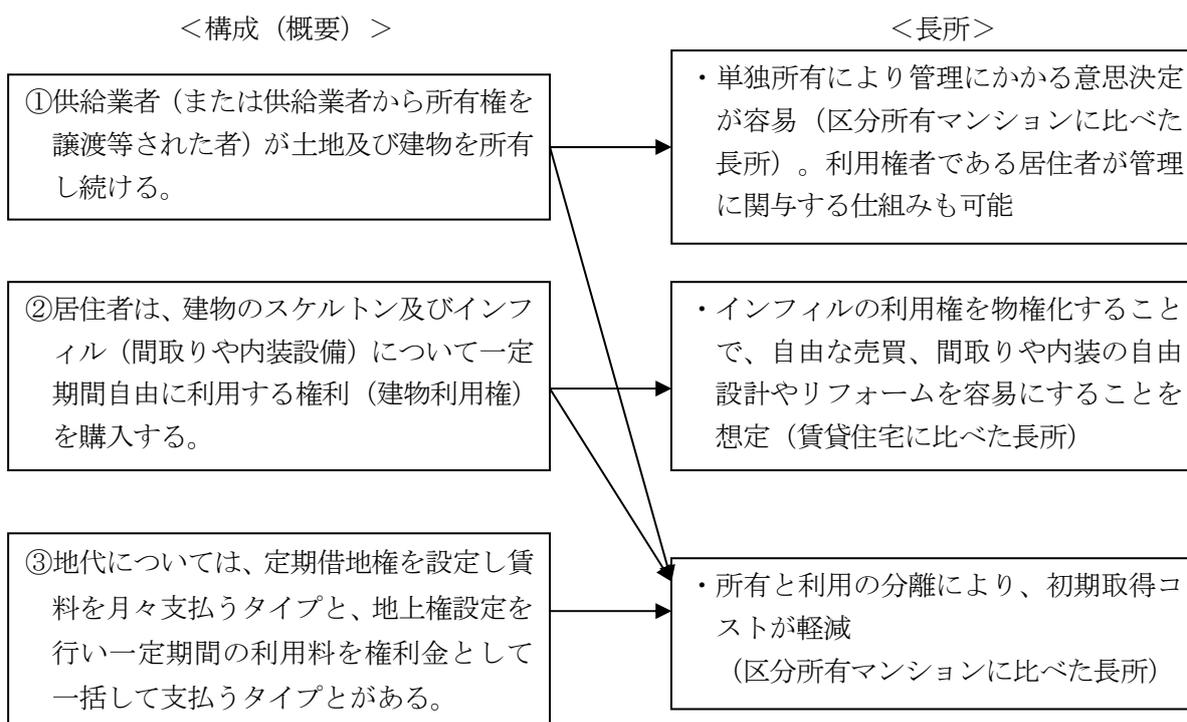
イギリスやドイツとわが国とでは、不動産法制度等の社会システムが異なることから、海外で普及している利用権制度を軽々に我が国に適用することはできないが、多世代利用住宅を実現していくうえでは、分譲（上記の通り取得コストや管理面での課題）とも賃貸（間取りや内装のリフォームに制約があり、老後の家賃支払いへの不安が普及の課題）とも異なる利用権方式を制度的に普及させることが望ましいと考えられることから、わが国におけるその実現可能性について基礎的な検討を行うものである。

実現を目指すことが望ましいと考えるリースホールド型共同住宅の所有・利用形態としては、下表のような形態を想定している。また、区分所有マンションや賃貸住宅に比べると、次頁の下图に示すような長所が想定される。

【リースホールド型共同住宅の構成】

| | | 供給業者 | 居住者 |
|----|-------|--------|--|
| 土地 | | 所有権を保有 | 次の①、②のいずれかとすることが考えられる。 ①定期借地権を設定し、地代を月々支払う ②定期借地権のうえに地上権を設定し、地代を一括前払いする（定期保有権方式） |
| 建物 | スケルトン | 所有権を保有 | 一定期間の利用権を設定して購入 |
| | インフィル | 所有権を保有 | 一定期間の利用権を設定して購入 ※自由な売買やリフォームができるよう物権化が必要 ※購入者自らによるインフィルの設置も考えられる |
| 管理 | | 責任を負う | サービス対価（管理費、修繕費、保険料等）を支払う |

【区分所有マンションや賃貸住宅と比較したリースホールド型共同住宅の長所】



3. 調査検討の概要

1) リースホールド型共同住宅の住宅取得コストの低減効果に係る検討

リースホールド型共同住宅では、初期取得コストの上昇をカバーすることができると考えられるが、この点に関して、リースホルドの期間やリースホールド設定の考え方のタイプを設定し、一定期間におけるリースホールド型共同住宅の利用・保有コストをシミュレーションし、区分所有マンションの場合と比較分析する。

これにより、リースホールド型共同住宅の取得コスト（住居費）がどの程度の低減効果を持つのかを推計するとともに、最も低減効果の高いリースホルドの成立条件を探ることとする。

シミュレーションにあたっては、次のような点について考慮する。

(ア) リースホールド型共同住宅のライフサイクルコストは、リースホールド取得コスト、地代、サービスチャージ（管理費、修繕積立金、公租公課等）等を想定する。

(イ) 1世代のリースホルドの期間及び建物の供用期間（建物を何世代が利用するか）によって、1世代あたりのライフサイクルコストは変化するため、これらの点についてもいくつかのパターンを設定しシミュレーションを行う。

2) リースホールド型共同住宅の供給に係る事業面及び制度面での課題及び対策の調査検討

リースホールド型共同住宅を実現するうえでの隘路になると考えられる次の①から③に示すような問題について、既往文献の調査及び関係機関や有識者の現状認識等に係るヒアリング調査を実施し、実現に向けた課題及びその対策の方向性について整理する。

| | |
|-----------|--|
| ①事業採算上の問題 | <p>供給者（建物所有者）にとっては、土地及び建物を長期に所有していることのメリット、タイム・シェアリングにより取得費を低減した場合にその分の建設費を肩代わりする主体のあり方、リースホールドが成立する市場や立地等の条件等が重要になると考えられる。</p> <p>このため、既往文献の調査及び関係機関（民間デベロッパー、都市再生機構等）や有識者の現状認識等に係る調査を実施し、事業（採算）面からみたリースホールド型共同住宅を実現するうえでの検討課題及び対策の方向性について整理する。</p> |
| ②融資上の問題 | <p>融資面では、超長期の供用が前提となるスケルトン部分に対する事業者への融資と、リースホルドの保有者（利用権設定による入居者のこと。以下、リースホルダーという。）への融資の問題があるが、特に、リースホールド型共同住宅が普及するためには、リースホルダーへの融資の成立が大きな課題になると考えられる。</p> <p>このため、リースホルドの担保価値の評価、担保設定による融資の可能性や条件等について、既往文献の調査及び金融機関（民間金融機関、住宅金融支援機構等）や有識者の現状認識等を調査・把握し、融資面からみたリースホールド型共同住宅を実現するうえでの検討課題を整理する。</p> |

| | |
|----------------------|---|
| <p>③法制度・市場整備上の課題</p> | <p>リースホールド型共同住宅は、イギリスでは、自由な譲渡、登記、金融機関による抵当権設定融資などが可能な実質的には「物権的資産」として取り扱われている（そもそもイギリスでは、債権と物権の明確な区別がないが）。</p> <p>我が国においてリースホールド型共同住宅を普及させていくためには、建物利用権の売買市場を確立し、利用権を自由に売買することが可能で、かつそれを担保に融資を行うことができる「物権」として構成することが望まれる。</p> <p>建物利用権を物権化することにより、リースホルダーによる自由な間取りや内装のリフォームが可能となり、また、融資の実現の可能性が高まる。さらに、「家賃一括払いの建物賃借権」という法的構成の場合に比べて、供給者（建物所有者）が倒産した時の権利保全など、権利面での安定性を確保することが可能になると考えられる。</p> <p>このため、物権的利用権としてのリースホールド型共同住宅を実現するうえでの不動産法制度（民法、区分所有法制等）上の隘路、法制度や不動産市場の制度整備の必要性や可能性等について、既往文献の調査及び有識者の現状認識等を調査・把握し、調査・把握し、検討課題を整理する。</p> |
|----------------------|---|

3) リースホールド型共同住宅の管理の適正化に係る課題及び対策の調査検討

区分所有マンションにおける適正な管理の実施を阻む要因として、「区分所有者の共同管理についての意識が低さ」が指摘されているが、リースホールド型共同住宅では、土地及び建物を単独の者（供給業者又は供給業者から所有権を分譲された者）が所有することから、多数の権利者の共同での意思決定を必要とせず、所有者（通常は、一般の区分所有者よりもマンションの管理についての専門的知識を有すると考えられる。）一人の意思によって、適正な管理を持続化させていくことができる」と期待される。

その反面、リースホルダーの管理に関するニーズや意向が反映されにくい仕組みを内包していることから、建物所有者が適正な管理を実施しない場合は、建物の老朽化や資産価値の低下が進行し、利用権の財産的価値が低下してしまうことが懸念される。

こうしたことから、次のような点について、関係機関や有識者の現状認識等を調査・把握し、超長期にわたる管理の適正化面からみた課題及びその対策の方向性について整理する。

- | |
|--|
| <p>① 建物所有者（供給者）にとっての適切な管理を持続するためのインセンティブの仕組み （例：リースホルドの復帰権を建物所有者に与え、利用権が売買されるとき、建物所有者がそれを取得し、新たに利用権設定して分譲することで、利用権価値が下がらないよう適正な管理を行う動機を与えることなど。）</p> <p>② 建物所有者による適切な管理を担保するために必要な仕組み</p> <p>③ リースホルダーの意向を反映した管理の仕組み （例：建物所有者とリースホルダーで共同管理会社を設立して管理を行う仕組み等 → イギリスのフリーホールド・フラット、北欧やアメリカのコウブ住宅にみられる組合所有型共同住宅の形態）</p> |
|--|

4. 検討の体制

20年度は文献調査及び関係機関、有識者へのヒアリング調査を中心に進める。

研究担当

長谷川 洋 国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅研究部住環境計画研究室長

コンサルタント

(株)市浦ハウジング&プランニング

【参考 1】 区分所有マンションにおける管理上の課題とリースホールドの有効性

(1) 区分所有マンションの管理の仕組み

- 区分所有マンションの管理については、区分所有者全員で管理組合を設立し、この団体の意思決定に基づき、区分所有者の共同で管理を行うことを基本としている。

- 法律上は、区分所有者全員の共同による管理を前提とする一方で、区分所有者の全員が管理に関する十分な知識をもって管理を担うことが困難な場合に備えて「管理者」を置くことができることとしており、「管理者方式」による管理が可能である。
- しかし実際は、区分所有者の中から選任された理事で構成される理事会が集会の決定や規約等に基づき管理業務を執行し、管理者には理事会の長である理事長が就く、「理事会方式」による管理が一般的である。実際、「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」（平成 20 年 3 月、財団法人マンション管理センター）における調査によると、調査対象の管理組合（全 300 組合）のうち、区分所有者以外の第三者を管理者としている管理組合はわずか 0.9%に過ぎない。
- また、区分所有法で想定されている管理者は、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う者である。区分所有者の共同の意思決定に基づく管理の執行者に過ぎず、信託的な権限を与えられ、管理を実施する者ではない。

(2) マンション管理の課題

- 「マンション管理に関する懇談会（平成 17 年 3 月 18 日）」によると、マンション購入者の中には、入居後は自らが区分所有者として管理組合の構成員なるといった認識が希薄であり、また、管理規約を遵守すること、大規模修繕をはじめとする共用部分の管理、運営に関する具体的な内容も理解していないケースが少なくないことが指摘されている。
- また、「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」（平成 20 年 3 月、財団法人マンション管理センター）でも、区分所有者の共同管理についての意識が低く、適正な管理の実施に支障を来している、また今後支障を来すおそれのあるマンションが増えつつあることを指摘しており、マンション管理の課題について、次のようにまとめている。

管理組合に対するアンケート調査では、「役員のみ手不足」、「ルール違反居住者の増加」、「滞納者の増加」、「修繕積立金不足」と「無関心者の増加」には相関関係が高く、ヒアリングや相談事例と併せ見れば、マンション管理における問題の底流には「区分所有者の無関心」があり、それが原因となって、「役員のみ手不足」、「組合活動に対する無関心」、「ルール違反居住者の増加」、「滞納者の増加」、「修繕積立金不足」等の管理組合における様々な問題が発生しているということができる。

加えて、マンションの築年数が経過すると、区分所有者の高齢化、賃貸化が進行し、「滞納者の増加」や「役員のみ手不足」等の問題が起りやすくなることが分かった。今後、区分所有者の高齢化や賃貸化が進行すると、無関心な区分所有者の増加とあいまって、ますますこれらの問題が発生する可能性が高まるということができる。

なお、マンション管理における問題の底流とされる「区分所有者の無関心」については、その程度によって、次のような無関心者に分類されている。

- ①区分所有法や管理規約すら知らない、マンション管理そのものに無知な区分所有者
- ②マンション管理は区分所有者や管理組合でやるものということは知っているが、仕事等で忙しいからといった理由で役員を引き受けない区分所有者
- ③同じくマンション管理は区分所有者や管理組合でやるものということは知っているが、高齢化等により体力的にこなせない、専門的知識に追いつけない区分所有者
- ④面倒だ、何があってもマンション管理に関わりたくないというフリーライダーや、ホテルのような住まい方を望んでいる区分所有者
- ⑤賃貸物件の所有者であり、家賃さえ入ってくればよいと考えている区分所有者

- こうしたことから、多世代利用住宅について、区分所有という所有形態をとる以上、将来的に区分所有者の無関心、高齢化に伴う役員のなり手不足等により、適切な管理が実施されず、多世代利用住宅としての機能を発揮できない事態が生じることが懸念される。

■管理放棄されたマンションの事例

<概要>

- 群馬県藤岡市。市街化調整区域（上越新幹線沿い）に建っている。
- 5階建て、全20戸。
- 平成2年建築。バブル期に東京のデベロッパーがこの地にマンションを建築したものの売れ行きが悪く、下請け業者に丸投げ。その後、下請け業者が倒産。当所は全面委託管理を実施していたが、管理会社が倒産し、修繕積立金を持ち逃げ。
- 現所有者は競落者である法人が多く、リースマンション等として運用。居住者は賃借人が多い。
- 区分所有者に管理の意識はなく、管理放棄しているため荒廃している。



マンションの外観。遠目には荒廃状況が分からない



エントランス前はゴミの山



敷地内の当初は駐車場であった部分。現在は雑草が繁茂し、ゴミが遺棄され放題



エントランスホール部分。古雑誌やチラシ等が散乱している



EVは動いていない。自転車が前に放置されている



空き住戸も多い



共用廊下。築18年とは思えないほど薄汚れた感じがする



給湯器置き場のドアが閉まらなくなったり、なくなっている



各階のEVホール部分がゴミや不要物の置き場になっている



当初は高置水槽方式による給水方式であったが、受水層と高置水槽の管理を放棄し、現在は直結給水方式に。3階までしか上水を利用できない



4階以上はペットボトルの水による生活。4階共用廊下突き当たりがペットボトルのゴミの山に



共用階段にも様々なゴミが放置されている



屋上の防水シートが剥がれてしまい、屋上から外壁に垂れ下がっている



1階の居住者が勝手に車庫を増築してしまっている

【参考2】 区分所有権と様々な利用権方式の比較

| | 概要 | 主な課題 |
|--------------|--|---|
| 区分所有権 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 専有部分は各区分所有者の所有権 ・ 共用部分は区分所有者全員の共有（民法上の共有） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 初期取得コストの低減や共同での適切な維持管理が課題。 |
| 実現している利用権方式 | リゾートマンション・高級ホテル等の会員利用権 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 経営主体の倒産により会員の権利が失われる。 |
| | 有料老人ホームの終身利用権（利用権方式） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 経営主体の倒産により入居一時金が失われるおそれあり。 ・ 居住権は保護されても家賃支払いを求められる可能性あり。 |
| | つくば方式 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地主による定期借地権の提供が、普及の大きな課題。 ・ 定期借地権マンションへの住宅ローンを扱う金融機関が少ない。 |
| 提案されている利用権方式 | 定期利用権 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 自由な転売市場の確立が課題。 ・ 利用権の取得費用が住宅ローンの対象にならない。 ・ 持ち家並みの自由な内装設計やリフォーム等は難しい。 |
| | スケルトン利用権 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 自由な転売市場の確立が課題（転売市場が確立すると、内装設備はスケルトンに附合するとして、スケルトンの利用権とともに売買することが可能）。 ・ 利用権の取得費用が住宅ローンの対象にならない。 |

| | | |
|-------------------|---|---|
| 組合所有方式（コオプ住宅）の利用権 | <ul style="list-style-type: none"> ・入居者が組合法人を設立し、この組合がマンション全体を所有し経営する。 ・入居者は組合の構成員として入居一時金を出資し、その対価として専有部分の専用利用権を取得する。 ・入居一時金のほか、一定の月々の家賃を支払う構成が想定される。 | <ul style="list-style-type: none"> ・入居一時金は住宅ローンの対象とならない。 ・組合が入居者の管理ができるが、組合員である入居者に建物の管理等についての組合運営のノウハウ等が求められる。 |
|-------------------|---|---|

我が国における利用権の提案は、「住宅価格の低減」と「スケルトン部分への私権制限」の二つを大きな目的とし、前者は、①所有と利用の分離（定期利用権、スケルトン利用権）、②タイム・シェアリング（スケルトン利用権、リゾートマンション等の会員利用権）によって実現を目指し、後者は、③運営目的の特定（リゾートマンション等の会員利用権、有料老人ホームの終身利用権）、④建物スケルトンの社会化（定期利用権、スケルトン利用権、組合所有方式の利用権）を図る狙いをもつものといえる。

（出典） 小林秀樹：「利用権」概念が提起するマンションの将来像、マンション学第17号、2003年

【参考3】 諸外国等における利用権方式の概要

| | |
|---|---|
| <p>リースホール ルド・フラッ ト (イギリス)</p> | <p>1) リースホールド制度の概要</p> <p>分譲業者が開発用地のフリーホールド（不動産の自由利用権・自由保有権）を取得して共同住宅（フラット）を建設。</p> <p>共用部分について分譲業者がフリーホールドを留保。専有部分（フラット）は長期のリースホールドを設定して分譲する。</p> <p>リースホルダーは、地主であるフリーホルダーに地代を支払う。また、共用部分の管理責任はフリーホルダー（分譲業者）が負うことから、リースホルダーは分譲業者の管理行為に対してサービス・チャージ（修繕・補修費、サービス料、保険料、積立金等）を支払う。</p> <p>2) 専有部分の復帰権</p> <p>英国のリースホールド・フラットにおいては、リースホールドを設定して分譲した専有部分については、売買時の復帰権を分譲業者が有している。</p> <p>3) 共用部分の管理</p> <p>英国のリースホールド・フラットにおいては、①建物の所有者である供給業者（フリーホルダー）が共用部分の管理を行う方式と、②インフィルの利用・保有権者（リースホルダー）等で構成されるフラット・マネジメント・カンパニーが管理権を取得して管理を行う方式、とがある。</p> <p>①フリーホルダーによる管理</p> <p>共用部分の管理責任はフリーホルダー（分譲業者）が負うことから、リースホルダーは分譲業者の管理行為に対してサービス・チャージ（修繕・補修費、サービス料、保険料、積立金等）を支払う。</p> <p>②フラット・マネジメント・カンパニーによる管理</p> <p>リースホルダーの意志が管理に反映されにくいことから、2002年コモンホールド・リースホールド改革法（Commonhold and Leasehold Reform Act 2002）により、インフィルの利用・保有権者（リースホルダー）で構成されるフラット・マネジメント・カンパニー（保証有限会社又は株式会社）が管理権（right to management）を取得し、フリーホルダーと共同で管理を行うことが可能となった。</p> <p><建物の要件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造上及び利用上の独立性を有する建物であること ・適格賃借人（Qualifying Tenants）が保有する住戸が2戸以上であること ・全床面積の75%以上の床が居住用である建物 <p><賃借人等の要件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者の3分の2以上が長期保有（当初21年以上）の適格賃借人であること ・適格賃借人の過半数の合意（参加）が得られていること。参加する適格賃借人の数は全居住者の半数以上であること |
|---|---|

| | |
|------------------------------|--|
| <p>継続的居住権 (ドイツ)</p> | <p>ドイツの住居所有権法では、物権としての建物利用権である継続的居住権が定められている。土地の物権的利用権である地上権を模範として 1951 年の住居所有権法制定に際して規定されたものである。高額の一時金を徴収する建物利用権には、物権的性格（使用収益権）を付与しようとするものである。</p> <p>①継続的居住権の目的物 住居に設定するときは、住居が完全に仕切られていなければならない。</p> <p>②継続的居住権の設定 物権法の一般原則により、物権的合意と登記によって行われる。</p> <p>③継続的居住権の財産性－譲渡・相続可能性 継続的居住権は、権利者が自由に譲渡できる権利であり、かつ相続可能な権利である。ただし、継続的居住権者が継続的居住権を譲渡する場合には、所有者の承諾を要する旨の特約を継続的居住権の内容として合意することができる。</p> <p>④復帰請求権 継続的居住権者が契約や住居共同体秩序に違反したときなど、一定の要件が発生したときは、継続的居住権者はその権利を所有者またはその指定する第三者に移転すべき義務を負う旨を、継続的居住権の内容として合意することができる。</p> <p>⑤継続的居住権の終了 継続的居住権は、期間の満了によって消滅する。ただし、期間満了前に合意によって継続的居住権を延長することができる。</p> |
| <p>ボナソナード民法 (日本・旧民法)</p> | <p>ボナソナード民法は、明治 23 年 3 月 27 日に裁可され、明治 26 年 1 月 1 日から施行されることになっていた。しかし、この民法の公布後、「法典論争」が生じ、結局一度も施行されることなく終わったが、<u>賃借権を物権と規定</u>していた。</p> <p>①対抗力 賃借権は物権であるため、総ての人に対抗することができる。対抗要件は登記であり、物権であるから当然に賃貸人の登記協力義務が認められるとされた。</p> <p>②譲渡性、賃借権抵当 賃借権は物権であるため、賃借人は原則として賃貸人の承諾なくして賃借権の譲渡・転貸をすることができることとされた（ただし、反対の慣習または合意があるときは、その限りではないとされた）。また、賃借権の譲渡が認められると、賃借権に抵当権を設定することができることになる。</p> <p>③妨害排除請求権 賃借権に基づく妨害排除請求権についても、占有訴権および本権訴権の両者を認めることとされた。</p> <p>④存続期間 存続期間については最長期間を 30 年とし、最短期間については定めをおかなかった。存続期間の定めがないときは、賃貸人も賃借人も解約の申し入れをすることができ、解約申し入れ期間は 2 ヶ月であった。</p> |

(出典) 藤井俊二：物権的建物利用権は可能か、マンション学第 17 号、2003 年