

高経年マンション居住者の建替え に対する意見の形成に関する研究

牧 奈歩

筑波大学大学院人間総合科学研究科博士後期課程芸術専攻

キーワード：高経年マンション／建替え／意見の有無／
居住者／意識調査

要旨

本研究は、今後の高経年マンションの老朽化をめぐる再生の課題に対し、マンションの建替えに焦点を当て、高経年マンション居住者が建替えに対する賛否の意見を形成する要因を明らかにすることを目的として行った。

大規模な意識調査を実施して得られた結果から、建替えへの賛否を示すことができない居住者が約半数存在することを踏まえた上で、建替え意見の有無を形成する要因となる項目を統計的手法を用いて分析した。建替え意見の有無を目的変数とし、説明変数候補は、回答者の属性・回答者の修繕等の経験・管理組合活動の状況・マンションに対する評価・建替えに対するイメージに関する項目を用いた。

分析結果より、建替え意見の有無との間に統計的な有意差が認められたのは、次の13項目であった。属性では年代・地域・入居時期、管理組合活動の状況については総会出席率の高さ・交流イベント有り、回答者の経験的な事象については小規模リフォームの経験・建替え議論の経験との間に関係がみられた。マンションに対する評価については、建築・設備の良好さ・建物愛着度といった物的側面に対する評価、建替えを想定した場合の回答者の判断については、自己負担可能額・建替え後居住意見・引継ぐ人、建替えのイメージについては、建替え後の環境・価値の向上との間に関係がみられた。

年代や入居時期などの個人に帰属するものは管理組合としてコントロールすることはできないが、居住者の特性を把握することは、建替えなどの人々の生活に影響を与える管理の意思決定を進めていく上で必要であるといえる。そのうえで、建替えに対する意見を促すものとして建替え議論の取り組みによる可能性が確認できた。

Opinion Formation about Reconstruction among Residents living in Aging Condominiums

MAKI Naho

Graduate School of Comprehensive Human Sciences, University of Tsukuba
Doctoral Program in Art and Design

Keywords: Aging condominium / Reconstruction /
Presence or absence of an opinion /
Residents / Intension survey

Summary

This study uses a statistical method to identify the factors influencing the opinions of the residents living in aging condominiums about their reconstruction.

Respondents were divided into “with opinion” and “without opinion” groups based on responses to a survey. Variables were considered as factors influencing opinions formed about reconstruction: personal attributes, respondent experience, condominium evaluation, and the respondent's sense of decisions made during the reconstruction process.

Statistically significant differences between the presence or absence of an opinion about reconstruction were found in relation to: Age, Area and Year of moving in reflecting personal attributes. Attendance at general meetings and Exchange events denoting the efficacy of condominium associations. Small-scale renovation and Reconstruction discussions, and how these reflected respondent experiences. How Quality of building conditions and Personal attachment influenced the evaluation of the process. Finally, Expectations of expenses incurred, and Succession plans, that resulted.

It is impossible to control individual factors such as Age or Year of moving in. However, it is necessary to understand the relationship of residents to each condominium association. Our study confirms that it is beneficial for a management association to initiate discussions about reconstruction plans from the outset to establish each resident's buy-in.

1. 序

1.1. 研究の背景・目的

我が国の分譲マンション（以下「マンション」）は、ストック総数が約 630 万戸を超え、旧耐震設計基準で建てられたものは約 104 万戸にものぼる¹⁾。これらのマンションには、確認申請後の法改正によって既存不適格となり耐震基準を満たさないものや、築後年数の経過により設備の老朽化などの課題を抱えているものも多い。このような老朽化したマンションでは、賃貸化や空き家の増加、それに伴う管理の問題等が懸念され、マンション再生は重要な社会的課題である。

マンション再生方法は、大規模改修や建替え、敷地売却制度^{注1)}等があり、これらの検討を促進するため、法制度等が改正・整備されつつある。また、マンションの管理については、建替えや敷地売却制度等も念頭に入れた長期マネジメント計画という考え方が提案され²⁾、管理組合への外部専門家の活用が認められる³⁾など、管理組合の負担や専門性を必要とする運営を補う枠組みを整え、日常的な管理の中で権利者としての当事者意識を高める必要性が指摘されている²⁾。

筆者らは、マンション再生の中でも、区分所有者にとって最もハードルが高いと考えられる「建替え」^{注2)}の可能性を検討する研究の一環として、高経年マンション居住者に対する大規模な意識調査を実施した。既報⁴⁾では、このデータからマンションの物理的条件に対する修繕等の経験や老朽化等の認識と建替えに対する賛否との関係について分析を行った。一方、マンションの建替えに対する意見そのものに着目すると、「どちらともいえない」という回答が約半数を占め、建替えに対して賛否を示すことができない居住者の存在が浮かび上がった。

マンションの管理は、法律に基づいた区分所有者による意思決定の積み重ねをもとに進められることを考えると、各区分所有者が課題に対する賛否の意思を示すことは、意思決定に関与し、ものごとを進めようとする当事者意識のあらわれといえる。しかし、マンションの老朽化等の問題に対し、意見を保留して課題を先延ばしにすることは、空き家の増加や区分所有者の高齢化等を引き起こし、問題が複雑化することも懸念される。

建替えに対する意見を示すことができないという区分所有者については、建替えの合意形成にコンサルタントとして関わった山田による事例報告^{注3)}でも指摘されている。賛否の判断を示さない中間層が6～7割近くを占め、その中にも判断保留者と無関心層が存在し、各々の割合によって、合意形成にかかる時間への影響や進め方の工夫が必要だとしている。その他、マンション建替えに関する既往研究⁵⁾では、建替えを前提とした合意形成過程での賛否の対立等の問題については触れているものの、意見を示さない、あるいは示すことができない

という区分所有者に対する研究や言及はみられない。しかし、意見を示さない/示すことができないという背景には、区分所有者等の属性や日常的な活動、物理的条件など様々な原因があると考えられ、これらに対する理解を深めることは重要であると考ええる。

以上の点から、今後、日頃の管理の延長に建替えなどの選択肢を踏まえた長期的な管理計画の必要性を踏まえると、区分所有者が各々の意見を示し、管理組合としての取り組み方を検討、決定していくことが望ましいと考える。そこで本研究では、建替え意見を持つことは建物の管理に対する当事者意識に基づくものと考え、建替え意見の有無をもたらす要因を高経年マンション居住者の意識の面から明らかにすることを目的とする。

1.2. 研究方法

意識調査は、高経年マンション居住者の幅広い回答を得るためにインターネットリサーチ会社を用い、1990年以前^{注4)}に竣工したマンションの居住者を対象に実施した。調査の概要を表1に、本研究で扱う設問及び本文内での略称は表2に、5段階評価による回答を用いた設問文及び略称は、各設問を取り扱う章でまとめた。

分析は、建替えに対する意見の有無を軸に進めるため、調査で得られた結果をもとに、マンション建替えを想定した場合の意見について7段階評価によって回答を得たものを単純化して扱った。強く賛成/賛成/やや賛成を「賛成」、/強く反対/反対/やや反対を「反対」としてまとめ、これらを「意見あり」、どちらともいえないを「意見なし」とし、回答者を建替え意見の有無によって

表 1. 意識調査の概要

調査名	ご自宅に関するアンケート
調査期間	2016 年 1 月 25 日～2 月 2 日
調査方法	インターネットアンケート調査 調査対象を選定する予備調査（スクリーニング調査） ^{*1} 及び本調査の2段階方式。設問は全て文章のみで示す。
調査対象	自身か家族が所有する民間分譲マンションに居住する、世帯主もしくは世帯主の配偶者 【地域】 都心5区：千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区 都心23区（都心5区を除く） 関東周辺：東京（都心23区外）、神奈川、千葉、埼玉 京阪神：京都市、大阪市、神戸市 関西周辺：大阪府（大阪市以外）、尼崎市、西宮市、伊丹市、芦屋市、川西市、宝塚市 地方都市 【性別】 男女半数ずつ 【年代】 ^{*2} 30代以上 【建築時期】 1970年以前、1971-80年、1981-90年
目標回答数 ^{*3}	1800
有効回答数 ^{*4}	1697
設問内容	(1) 回答者及び回答者が居住するマンションの属性 (2) マンション建替えに関連する経験や意見 (3) マンション・住戸の修繕等の経験や老朽化等の認識 (4) 管理組合やマンション内の交流等の経験やコミュニティの認識

*1 予備調査（スクリーニング調査）の設問内容は注5）。

*2 平成25年度マンション総合調査より、30歳未満の世帯主は全体の0.2%で他の世代と比べて著しく少数のため、調査対象は30代以上とした。

*3 回答内容や回答数は、地域とマンションの建築時期によって差が生じると考え、調査対象の6地域と3つの建築時期を組み合わせた計18カテゴリに該当する回答をできるだけ均等に得るため、各カテゴリ100件を目標として調査を実施した。

*4 インターネットリサーチ会社と協議し、5段階評価による回答で、各設問内の小問に全て同じ番号を選択した回答は信頼性にかけると判断し、該当した33件を除外した。

2群に分類した(表3)。次に、建替え意見を形成する要因の候補として、マンション建替え事例報告等^{注5)}での指摘をもとに検討し、回答者の属性や管理組合活動への関わり方、建物の修繕等の経験や老朽化の認識を取り上げた。また、回答者が居住するマンションで建替えを実施すると想定した場合の判断や建替えに対するイメージは、居住者の建替えに対する期待やハードルを読み取ることができると考え取り上げた。以上の内容に当てはまる設問に対する回答を説明変数候補として取り扱い、統計的な手法を用いて分析した。

定性的な尺度を用いた回答と建替え意見の有無との関係については、クロス集計したものをもとに、各尺度ごとの意向の有無の傾向を確認した上で、互いの要素に関係があるかを判定する独立性の χ^2 検定を行った。また、5段階評価で回答を得た設問については、複数の評価項目の間にある潜在的な観点を抽出するため、生データに

表2. アンケート設問文及び本文内での略称

	設問文	略称
(1)	あなたの現在同居している家族構成をお教えてください。	家族構成
	あなたがお住まいのマンションへあなたのご家族が入居した時期はいつ頃ですか？	入居時期
	あなたがお住まいのマンションの建物は何階建てですか？	棟階数
	あなたがお住まいのマンションの住戸の総数は何戸ですか？	総住戸数
(2)	もしも近い将来に建替えの計画が出たら賛成ですか？	建替え意見
	あなたがお住まいのマンションにどれだけ住み続けたいですか？	永住意向
	建替えについてマンション内で議論ができたことがありますか？	建替え議論
	もしも建替えが現実的となった場合、いくらまでの自己負担ならば可能ですか？	自己負担可能額
(3)	もしも建替えが現実的となった場合、自己負担の資金は主にご家族から融通できそうでしょうか。	資金融通元
	もしも建替えが現実的となった場合、建替えられた新しいマンションに住み続けたいですか？	建替え後居住意向
	将来、このマンションのご自身の住まいを引き継いで暮らしてくれそうな家族や親族はいますか？	住戸の引き継ぎ
	10年以内に自分の「住戸」の小規模リフォーム(総額100万円未満)をしましたか？	小規模リフォーム
(4)	10年以内に自分の「住戸」の大規模リフォーム(総額100万円以上)をしましたか？	大規模リフォーム
	そのマンションでは、過去に大規模修繕(外壁の塗り替えや配管の交換等)がされたことはありますか？	大規模修繕
	そのマンションでは、過去に耐震補強がされたことはありますか？	耐震改修
	ご自身か家族が管理組合の理事を経験したことがありますか？	理事経験有り
(5)	そのマンションの管理組合には、規約がありますか？	規約有り
	そのマンションの管理組合では、規約が改正されたことはありますか？	規約改正有り
	そのマンションの管理組合では、管理費・修繕積立金が増額されたことはありますか？	管理費等変更有り
	そのマンションの管理組合の総会へは、入居者の出席の割合(委任状を除く)は多いですか？	総会出席率高い
(6)	そのマンションでは、お祭り・餅つき・旅行・宴会等の交流イベントが行われていますか？	交流イベント有り
	そのマンションでは、防災訓練や防犯活動が行われていますか？	防犯・防災活動有り

*1 回答者の属性に関するデータのうち、「性別」「婚姻状況(未婚)」「子供の有無」「世帯年収」は、インターネットリサーチ会社があらかじめ所有しているものでありその情報を用いた。

表3. 建替え意見の有無

建替え意見	意見あり			意見なし	計
	賛成	反対			
該当数	865	545	320	832	1697
割合	51%	32%	19%	49%	100%

より因子分析を行った。この結果で得られた因子得点を利用し、建替え意見の有無の発生確率を予測するロジスティック回帰分析を用いて、建替え意見の有無との関係を分析した。なお、いずれの分析も有意水準5%で検定した。以上の分析結果をもとに、建替え意見の有無に影響する要因を明らかにし、考察を行う。

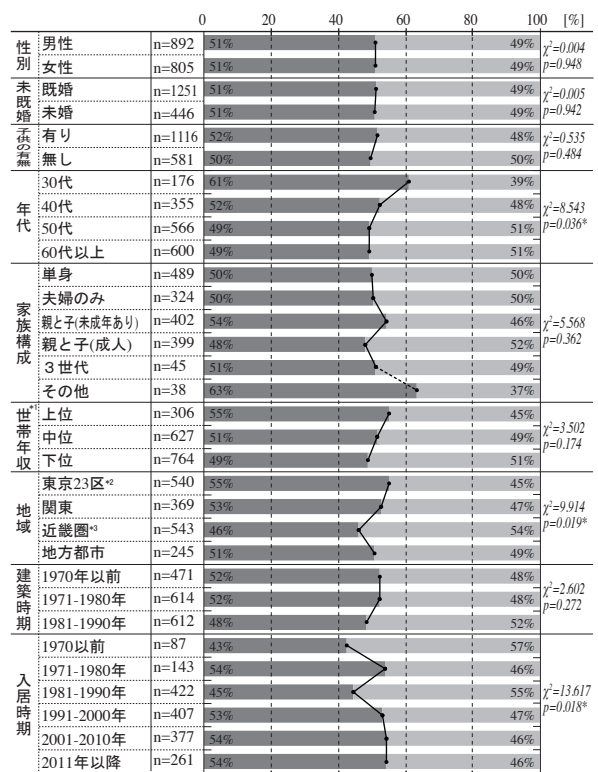
2. 結果

2.1. 属性

回答者の属性と建替え意見の有無の関係について、 χ^2 検定を行った(図1)。

統計的な有意差が認められたのは、年代、地域、入居時期の3項目であった。年代では、30代は他の年代と比較して意見ありの割合が高く、50代以上になると意見なしの割合が半数を超えた。地域では、近畿圏での建替え意見の有無の差が大きく、他の地域と比較して意見なしの割合が高い。入居時期では、居住年数が浅い方が意見ありの割合が高い傾向がみられた。1971-80年の入居者はこれらの傾向と類似しているが、1970年以前と1981-90年の入居者では、意見なしの割合が半数を超えている。なお、入居時期は居住期間を示すことから、回答者の年代や居住するマンションの建築時期の要素を内包するため、複合的な要素が考えられる。

また、統計的な有意差は認められなかったが、以下の傾向がみられた。同居する家族構成では、子供がいる回



*1 下位=400万未満, 中位=400万以上800万未満, 上位=800万以上

*2 調査対象地域の都心5区と23区を合わせて集計

*3 近畿圏: 大阪府, 京都市, 神戸市, 尼崎市, 西宮市, 伊丹市, 芦屋市, 川西市, 宝塚市

図1. 回答者の属性と建替え意見の有無

答者で、子供に未成年が含まれる場合と成人している場合とで意見の有無の割合にやや差がみられた。また経済的な側面では、世帯年収が低いほど意見なしの割合が増える緩やかな傾向がみられた。マンションの建築時期については、1980年以前と1981-90年の間で意見の有無の割合にやや差がみられ、築年数が浅い方が意見ありの割合が低かった。一方で、性別、未婚、子供の有無と建替え意見の有無の間には関係がみられなかった。

2.2. 修繕等の経験や管理組合活動の経験

回答者が居住するマンションでの様々な経験と意見の有無との関係を確認するため、住戸や共用部の修繕等の経験や管理組合等での理事の経験等と建替え意見の有無の関係をまとめ、 χ^2 検定を行った(図2)。

統計的有意差が認められたのは、専有部である住戸の小規模リフォーム、建替え議論の経験の2項目であった。100万円未満の小規模リフォームの経験がある場合、意見ありの割合が高い。統計的有意差は確認できないが、同様の傾向が大規模リフォームでもみられた。また、回答数の偏りはあるものの、小規模リフォーム、大規模リフォームや、理事の経験の有無を認識していない(回答:不明)場合、意見を示す割合が非常に低い傾向がみられた。建替え議論の経験は、議論の経験があるという回答者の方が意見ありの割合が高く、議論の経験がない場合と大きな差があることが確認できた。

2.3. 管理組合活動の状況

回答者が所属する管理組合活動の状況の各項目と建替え意見の有無との関係について χ^2 検定を行った(図3)。

統計的有意差が認められたのは、総会出席率高い、交流イベント有りの2項目であった。総会出席率が高いと認識している回答者や、交流イベントがあるという回答者は、意見ありの割合が高い。ただし、意見の有無の割合の分布を確認すると、総会出席率の高さや交流イベントの有無(回答:はい-いいえ)の差よりも、これらの状況を把握していない(回答:不明)という回答者と

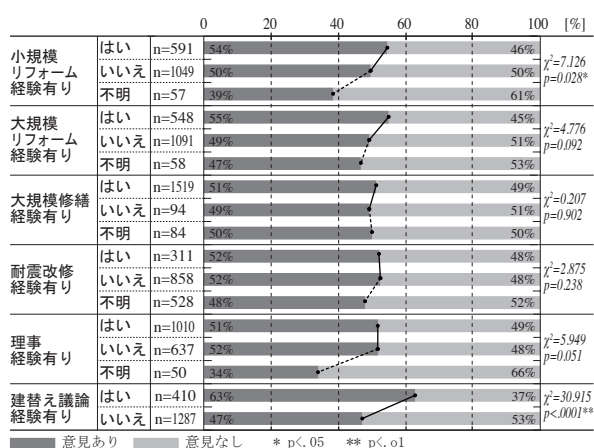


図2. 修繕等の経験や管理組合活動の経験と建替え意見の有無

の差の影響がみられ、特徴的な傾向といえる。統計的な有意差は認められず、回答数の偏りもあるが、このような傾向は防犯・防災活動有りの項目でもみられた。これらは、管理組合の活動に直接関わることで状況が認識されるものであり、居住者の主体的な活動と建替えへの関心の向け方に、一定の関係が伺える。また、規約ありと意見の有無との関係については、管理規約がないという回答数そのものは少ないものの、マンションを共同で管理する上で不可欠な規約がないと認識している場合、建替え意見を示す割合が低いという傾向がみられた。

2.4. マンションに対する評価

2.4.1. マンションに対する評価項目の因子分析

建替え意見の有無とマンションに対する評価との関係について分析した。マンションの様々な側面への評価について5段階評価で回答を得た設問(24項目)に対し、複数の評価項目の間にある潜在的な観点を抽出するため、生データにより因子分析(最尤法・バリマックス回転)を行った。固有値1以上の因子数を取り上げると、4つの因子が得られた(表4)。

第1因子は、共用部の設備充実や老朽化なし、外観の老朽化なしなど8項目で高い因子負荷を示していることから、「建築・設備の良好さ」と命名した。第2因子は、管理組合の人間関係や合意形成のしやすさ、運営など7項目で高い因子負荷を示していることから、「管理組合満足度」と命名した。第3因子は、居住者との交流の多さや、イベント・防災活動への参加など、回答者自身のマンション内での交流に関するものとして「自身の交流の程度」と命名した。第4因子は、マンション・住戸への愛着や住み心地など4項目で高い因子負荷を示していることから、「建物愛着度」と命名した。これら4つの因子で説明できる割合(累積寄与率)は、50.9%であった。また、各因子の項目の意味や内容から、第1因子と第4因子は、建物や設備などの物的側面に対する項目、第2因子と第3因子は、管理組合運営や居住者の交流などの

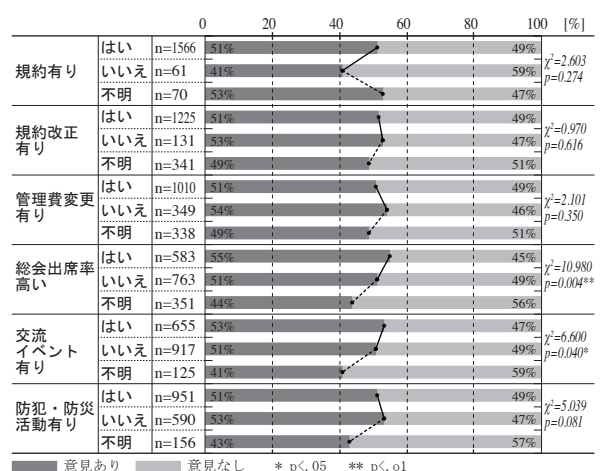


図3. 所属する管理組合活動の状況と建替え意見の有無

人的側面に対する項目と捉え、次節で分析を行う。

2.4.2. マンションに対する評価と建替え意見の有無

建替え意見の有無とマンションの物的側面に対する評価との関係を確認するため、建替え意見の有無を目的変数、前節で導いた建築・設備の良好さ、建物愛着度をそれぞれ説明変数としてロジスティック回帰分析を行った(図4)。結果、いずれも建替え意見の有無に有意に影響することが示された。建築・設備の状態が悪化していると認識するほど建替え意見を示すこと(OR:0.87, 95%CI:0.78-0.97)、また、建物愛着度が高いほど建替え意見を示すことがわかった(OR:1.20, 95%CI:1.09-1.33)。

次に、建替え意見の有無とマンションの人的側面に対

する評価との関係を確認するため、建替え意見の有無を目的変数、管理組合満足度、自身の交流の程度をそれぞれ説明変数として、同様の分析を行った(図5)。結果、いずれも建替え意見の有無に有意に影響しないことがわかった。

以上のことから、建替え意見の有無とマンションに対する評価との関係については、物的側面に対する評価との関連性がみられたが、マンション管理に対する評価や回答者自身の居住者らとの交流など、人的側面との間には関連性はみられなかった。

2.5. 建替えに対するイメージ

2.5.1. 建替えを想定した場合の判断

回答者が居住するマンションで建替えを実施すると想

表 4. マンションに対する評価項目の因子分析結果

設問文(本文中の略称)	因子	1	2	3	4
		建築・設備の良好さ	管理組合満足度	自身の交流の程度	建物愛着度
共用部の設備は充実している/していない	(共用部の設備充実)	0.748	0.123	0.177	0.134
共用部の設備(配管やエレベーター等)は老朽化していない/している	(共用部の老朽化なし)	0.707	0.091	0.071	0.077
外観は老朽化していない/している	(外観の老朽化なし)	0.603	0.141	0.114	0.148
共用部のバリアフリー性能(段差の解消や手すりの設置等)は良い/悪い	(バリアフリー良好)	0.567	0.153	0.157	0.049
自分の「住戸」には今では一般的な設備が備わっている/いない	(住戸の設備充実)	0.561	0.159	0.030	0.131
自分の「住戸」の設備は老朽化していない/している	(住戸の老朽化なし)	0.541	0.109	0.094	0.020
防犯対策は適切に行われている/いない	(防犯対策適切)	0.539	0.247	0.130	0.152
耐震性能は気にならない/気になる	(耐震性気にならない)	0.512	0.146	0.090	0.081
管理組合の運営における人間関係は良い/悪い	(組合の人間関係良好)	0.150	0.780	0.211	0.160
管理組合で課題となる軽微な案件はまともやすい/まともにくい	(軽微な案件の合意形成容易)	0.150	0.714	0.147	0.155
管理組合の運営に満足である/不満である	(管理組合の運営に満足)	0.257	0.710	0.099	0.200
管理組合で課題となる重要な案件はまともやすい/まともにくい	(重要な案件の合意形成容易)	0.216	0.674	0.182	0.080
このマンションの管理会社に満足である/不満である	(管理会社満足)	0.235	0.556	0.053	0.204
私や家族は、マンション入居者との人間関係に満足である/不満である	(人間関係満足)	0.170	0.496	0.365	0.275
マンション入居者には、管理組合の運営に協力的な人が多い/少ない	(組合に協力的な住民多い)	0.225	0.462	0.313	0.135
私や家族は、マンション入居者との交流が多い/少ない	(居住者の交流が多い)	0.140	0.189	0.778	0.126
私や家族は、マンション内に相談や頼みごとを出来る知人が多い/少ない	(良い知人が多い)	0.161	0.126	0.756	0.077
私や家族は、マンション内の交流イベント(お祭り・餅つき・旅行・宴会等)によく参加する/しない	(交流イベントに参加)	0.129	0.085	0.710	0.066
私や家族は、マンション内の防災訓練や防犯活動によく参加する/しない	(防犯防災活動に参加)	0.168	0.137	0.701	0.045
私や家族は、管理組合に積極的に協力している/していない	(組合に協力的)	0.055	0.315	0.482	0.133
このマンションに愛着がある/ない	(マンションに愛着あり)	0.159	0.229	0.178	0.882
自分の「住戸」に愛着がある/ない	(住戸に愛着あり)	0.103	0.223	0.098	0.854
このマンションの住み心地は良い/悪い	(マンションの住み心地良好)	0.315	0.302	0.106	0.588
このマンションは相場より資産価値が高い/低い	(資産価値が高い)	0.304	0.187	0.115	0.329
分散		3.5197	3.4377	2.9227	2.3356
寄与率 [%]		14.7	14.3	12.2	9.7
累積寄与率 [%]		14.7	29.0	41.2	50.9

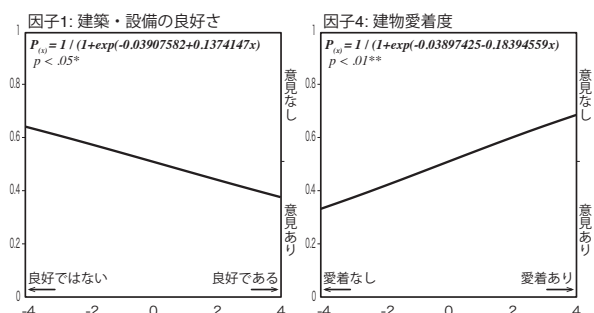


図 4. マンションの物的側面に対する評価と建替え意見の有無

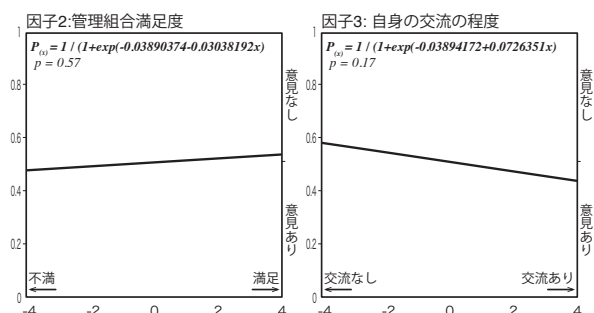


図 5. マンションの人的側面に対する評価と建替え意見の有無

定した場合の経済的な自己負担の可能性や建替え後の居住意向等について、各項目の建替え意見の有無との関係をまとめ、 χ^2 検定を行った（図6）。統計的な有意差が認められたのは、自己負担可能額、建替え後居住意見、引継ぐ人の3項目であった。自己負担可能額では、負担できる費用が多いと考えるほど意見ありの割合が高く、特に、1000万以上の負担が可能という場合の意見を示す割合は7割と非常に高い。また、建替えを実施した場合の建替え後居住意見については、広い住戸に居住したいと考える場合、意見ありの割合が高く、売却や賃貸化、広さを求めない居住を選択した場合と異なる傾向がみられた。将来的な住戸の引き継ぎについては、引継ぐ人が想定できないと考える場合、意見ありの割合が低く、引き継ぎがある程度想定できるという回答者の傾向と異なった。

2.5.2. 建替えのイメージに対する評価項目の因子分析

建替え意見の有無とマンションの建替えに対するイメージとの関係を確認する。まず、マンション建替えのイメージについての設問（6項目）に対し、因子分析（最尤法・バリマックス回転）を行った。固有値1以上の因

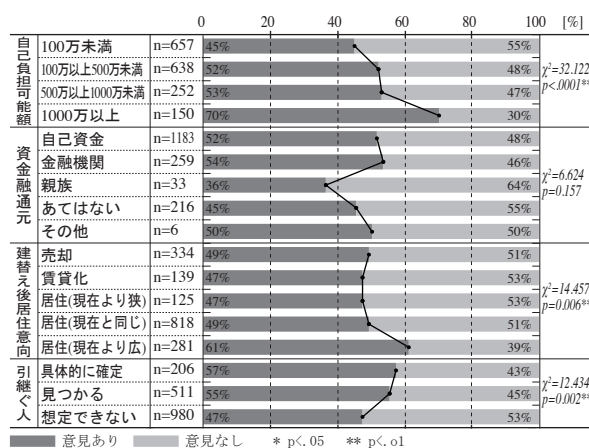


図6. 建替えを想定した場合の判断と建替え意見の有無

表5. マンションに対する評価項目の因子分析結果

設問文 (本文中の略称)	因子	
	1 建替えプロセスの 容易さ	2 建替え後の環 境・価値の向上
建替えのための議論や調整は簡単に済む / 手間がかかる (議論調整簡単)	0.828	-0.102
建替え期間中の仮住まいへの引越しの手間は煩わしくない / 煩わしい (引越等簡単)	0.620	0.031
建替え費用の自己負担はあまり多くない / 発生する (建替費用少)	0.465	0.123
自分の住まいの住環境は今より良くなる / 悪化する (住環境良くなる)	0.082	0.755
新しい自分の住まいの資産価値は向上する / 低下する (資産価値向上)	-0.096	0.598
マンション入居者のコミュニティは今より良くなる / 悪化する (コミュニティ良くなる)	0.327	0.426
分散	1.4091	1.1359
寄与率 [%]	23.5	18.9
累積寄与率 [%]	23.5	42.4

子数を取り上げると、2つの因子が得られた（表5）。

第1因子は、建替えの実施を想定した際の議論調整や引越し、建替え費用など、建替えに至るまでのプロセスに関するイメージの3つの項目で高い因子負荷を示している。このことから「建替えプロセスの容易さ」と命名した。第2因子は、建替え後を想像した場合の資産価値や住環境、コミュニティに対して向上するという認識についての3つの項目で高い因子負荷を示していることから「建替え後の環境・価値の向上」と命名した。これら2つの因子で説明できる割合（累積寄与率）は、42.4%であった。

2.5.3. 建替えに対するイメージと建替え意見の有無

建替え意見の有無と建替えに対するイメージとの関係を確認するため、建替え意見の有無を目的変数、建替えプロセスの容易さ、建替え後の環境・価値の向上をそれぞれ説明変数としてロジスティック回帰分析を行った（図7）。結果、建替え後の環境・価値の向上は、建替え意見を示す上で有意に影響することが示された（OR:1.42, 95%IC:1.26-1.60）。つまり、建替えによって環境や価値が向上するというイメージを持つ人ほど、建替え意見を示すことができることがわかった。一方、建替えプロセスの容易さについては、統計的な有意差は認められなかった。

2.6. 建替え意見の有無に影響を与える要因

以上の分析結果より、建替え意見の有無との間に統計的な有意差が認められたものをまとめると、次の13の項目である。属性では、年代・地域・入居時期、管理組合活動の状況については総会出席率の高さ・交流イベント有り、回答者の経験的な事象については、小規模リフォームの経験・建替え議論の経験との間に関係がみられた。また、マンションに対する評価については、建築・設備の良好さ・建物愛着度といった物的側面に対する評価、建替えを想定した場合の回答者の判断については、自己負担可能額・建替え後居住意見・引継ぐ人、建替えのイメージについては、建替え後の環境・価値の向上との間に関係がみられた。

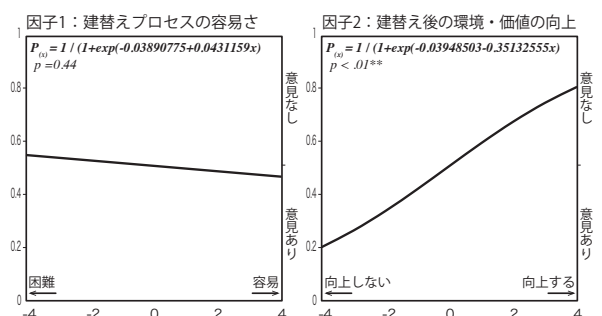


図7. 回答者の属性と建替え意見の有無の割合

3. 考察

分析結果をもとに、建替え意見の有無との間に関係があることを認められた項目の特徴を読み取り、建替え意見を示す上で影響する要因について考察する。

年代や入居時期といった回答者の属性や、専有部の住環境整備として実施される小規模リフォーム経験、建物愛着感、個人に帰属するものであり、居住者の個人の事情が、建替え意見を示す上で影響があることがわかる。また、マンションの老朽化を課題とした議論の中で、建築時期（築年数）は建替えへの関心を高めると考えられているが、建替え意見の有無との間に統計的な関係が認められなかった。建築・設備の良好さに対する評価との関係が認められたことを踏まえると、建築時期そのものが建替え意見を示す根拠になるのではなく、建築や設備の状態に対し、物理的な老朽化への認識の程度が、建替えの意見を示すか否かに影響するといえる。

今後、建替えに伴う経済的負担は避けられないと考えられるが、建替え意見の有無と回答者の世帯年収の関係性は統計的には認められないものの、建替えに伴う自己負担可能額との間に関係がみられた。世帯年収と自己負担可能額との関係を確認した上^{注10)}で建替え意見の有無との関係を整理すると、世帯年収は建替え意向を示す直接的な要因とはならないが、世帯年収が高いほど自己負担可能額は高く、建替え意見を示すことができるといえる。ただし、世帯年収が上位になると、自己負担に対する態度にばらつきがあり、居住者それぞれの生活で経済的な優先順位が異なることが推測される。

以上の点を管理組合単位で考えた場合、居住者個人が持つ様々な事情の違いが、建替えに対する意思決定の困難さをもたらすことが読み取れる。居住者個人の年代や入居時期、リフォームの経験などが建替え意見の有無に影響を与える要因として導かれたことは、建替え意見を示すことができない居住者の個人の事情を把握する際の、補助的な情報にはなり得るが、建替え意見を示すことを促すものではない。同様に、建替え意見の有無と管理組合活動の状況の関係からは、活動の状況を把握していない居住者の、建替えという課題に対する関心の低さは確認されたが、交流イベントなどの有無そのものが、建替え意見を示す根拠にはならないと考えられる。

一方、建替え議論の経験は、今回の調査では回答者個人の経験を問うたもので、議論の程度にばらつきはあるものの、他者と議論したという経験と建替え意見を持つことの間には、強い関係が確認できた。建替え後の環境・価値の向上と建替え意見の有無との間にも、統計的な視点から関係が確認できたことを踏まえると、建替え後の居住意向や住戸の引き継ぎなど居住者個人のレベルでの課題はあるものの、マンション全体あるいは周辺地域も含めた将来的な住環境に対するイメージを管理組合とし

て描き共有することで、個々の居住者が建替えに対する意見を持つ手がかりとなることがうかがえる。

4. まとめ

本研究では、高経年マンション居住者に対する意識調査の結果をもとに、建替え意見の有無に影響をもたらす要因について、統計的な手法を用いて明らかにした。

年代や入居時期などの個人に帰属するものは管理組合としてコントロールすることはできないが、居住者の特性を把握しておくことは、建替えなどの人々の生活に影響を与えるマンション管理の意思決定を進めていく上で必要であるといえる。そのうえで、管理組合として建替えに対する意見を促すものとして建替え議論の取り組みによる可能性が確認できた。

これまでの建替え実現事例の多くは、マンションの老朽化等の問題をきっかけに建替え議論を開始してきたが、合意形成に10年以上の月日をかけてたものもあり、その間に居住者の高齢化が進行するなど、より困難な状況を生み出したものも多い。そのため、ある程度築年数を経たマンションでは、管理組合として建替えを選択肢として捉えた議論を始め、敷地条件など物理的な側面での建替えの可能性を予め把握するなどの取り組みは、居住者らに権利者としての意識をもたらす上で重要であると考えられる。そして、その議論の過程で、建物・設備の老朽化の程度や将来的な住環境のイメージを共有していくことが、建替え意向の形成に結びつくものといえる。

5. 今後の課題

本研究では、建替えに対する意見の形成に対して影響を与える要因を捉えたが、各要因の影響度の違いまでは不明であることから、今後の課題としたい。また、管理組合の取り組みとして建替え議論の経験の違いが、建替えの意見にどのような影響を与えるかについて検討することが必要であると考えられる。

謝辞

本研究はJSPS 科研費 JP15H02281 の助成を受けたものです。

注

注 1) 参考文献 6) より、耐震性能不足マンションに限る。

注 2) 参考文献 1) より、H29.4 時点での建替え完了事例は 232 件。

注 3) 参考文献 8), pp.201-227, "第 9 章「建替えにおける合意形成とその実践」(執筆: 山田尚之)"

注 4) 建築時期は表 1 の通り 3 つの時期区分に分けて回答を集めた。建築時期が 1970 年以前のものはほぼ旧々耐震設計基準、1971-80 年のものはほぼ旧

耐震設計基準であり耐震性能等に課題があると考えられている。また 1981-90 年のものは法改正前のマンション居住者との意識の違いの有無を捉える比較対象であると共に、築 25-35 年が経過し一般的に 2 回目の大規模修繕を計画或いは終えたものであり、建物の状態等に対する意見や将来的な管理の課題が考えられることから、研究対象の時期区分を設定した。

注 5) 注 3) で指摘されている、建替え事例での意見を示さない権利者の特徴や、雑誌『市街地再開発』参考文献 9)-12) 等に掲載された建替え事例報告から、建替えでの非賛成者の理由となったものや、建替えの動機と読み取れる内容を元にした。

注 6) 【予備調査設問 (PQ) 及び選択肢 (A)】(全 3 問、単一回答) PQ1. 同居しているご家族の中であなたご自身の立場について、以下の中から最もあてはまるものをひとつお選びください。A1. ①世帯主 ②世帯主の配偶者 ③世帯主の子・孫 ④世帯主の親 ⑤不明(対象条件①②) PQ2. あなたの現在のお住まいのタイプについて、以下の中から最もあてはまるものをひとつお選びください。(※現在複数の住居がある方は、メインの住居についてお答えください。) A2. ①自身か家族で所有している公団、公社、UR のいずれかの分譲マンション ②自身か家族で所有している民間の分譲マンション ③賃貸マンション ④戸建て住宅 ⑤社宅・官舎・寮 ⑥その他(対象条件②^{注 7)} ⑧^{注 8)}) PQ3. 前問でお答えになった住居について、その建物が建てられた時期としてあてはまるものをひとつお選びください。A3. ①・1970 年 ② 1971-1980 年 ③ 1981-1990 年 ④ 1991-2000 年 ⑤ 2001-2010 年 ⑥ 2011 年・(対象条件①②③) 以上 3 問の対象条件すべてに当てはまる回答者を本調査対象とした。

注 7) 予備調査 PQ.2 の回答より、同居していない家族が所有するマンションに回答者が住んでいるという可能性はあり得るが、家族間でのやり取りであり、一般的にマンション管理の上で問題とされる賃貸化^{注 9)}(社宅としての利用や家賃収入を目的とした賃貸化、住なくなった住戸の他人への賃貸)に伴う不在区分所有者とは性質が異なる。加えて、世帯主及び世帯主の配偶者を対象としているため、回答者=区分所有者とは言えないが、その場合においても区分所有者に近い存在であり意思決定者の一員であると考え、回答者が区分所有者でない場合においても、自己居住の区分所有者に相当する立場の者として扱う。

注 8) 団地型マンションの建替えは余剰容積が見込めると考えられるが、法律上の課題も多く 8)、また権

利者数も非常に多い事例がみられる。本研究では、建替えの前提条件が民間業者による分譲マンションと異なる考え、ある程度前提条件を揃えるために、公団・公社・UR による分譲マンションは除外した。

注 9) 参考文献 6), pp.89-105, "第 7 章「マンションにおける賃貸化の進行と借家人の管理参加」"

注 10) 世帯年収と自己負担可能額の関係。

		N	自己負担可能額			
			100 万以下	100-500 万未満	500-1000 万未満	1000 万以上
世帯 年収	上位	306	19.3%	37.9%	20.9%	21.9%
	中位	627	36.2%	40.5%	16.3%	7.0%
	下位	764	48.6%	35.1%	11.3%	5.1%

参考文献

- 1) 「分譲マンションストック戸数(平成 28 年末現在)」. 国土交通省 . <http://www.mlit.go.jp/common/001184494.pdf>. (参照 2017-08-01)
- 2) 長谷川洋: マンションの再生と円滑化に向けた「長期マネジメント計画」の提案と外部専門家の理事会役員としての活用の可能性, 都市住宅学, 第 93 号, pp.139-144, 2016.4
- 3) 「マンションの管理の適性関する指針」. 国土交通省 . <http://www.mlit.go.jp/common/001122894.pdf>, (参照 2017-08-01)
- 4) 牧奈歩, 他 5 名: マンション修繕等の経験と老朽化や耐震性の認識が建替え意向に与える影響・高経年マンション居住者に対する建替え意向調査 その 1 -, 日本建築学会計画系論文集, 第 82 巻, 第 734 号, pp.857-865, 2017.4
- 5) 米野史健: 建替えの合意形成において管理組合が果たすべき役割, 日本不動産学会誌, 第 16 巻, 第 4 号, pp.87-93, 2003.4
- 6) 「マンション建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」. 国土交通省 . <http://www.mlit.go.jp/common/001090270.pdf>, (参照 2018-05-01)
- 7) 「マンション建替えの実施状況(平成 29 年 4 月 1 日現在)」. 国土交通省 . <http://www.mlit.go.jp/common/001203024.pdf>, (参照 2018-05-01)
- 8) 浅見泰司 他 2 名(編著): マンション建替え・老朽化にどう備えるか-, 日本評論社, 2012.1
- 9) 樋口繁樹: 福岡市・「小笹東門クラブマンション」の建替え・隣接施工敷地活用の建替え事例, 市街地再開発, No.468, 2009.4
- 10) UR 都市機構: 都内初の公団住宅「牟礼団地」の分譲建替え, 市街地再開発, No.536, pp.19-26, 2014.12
- 11) 大木祐悟: シンテンビル建替え事業・既存不適格地上権マンションの建替え-, 市街地再開発, No.535, pp.21-27, 2014.11

- 12) 大和田祥之：渋谷・美竹ビルマンション建替え事業 -
地区計画による複合用途型のマンション建替え事例
-, 市街地再開発, No.540, pp.24-27, 2015.4
- 13) 梶浦恒男, 平田陽子, 斎藤広子：分譲マンションの
管理 居住の学からのアプローチ, 彰国社, 1997.4

