

第4章

老朽化マンションの調査

1 調査対象の整理

(1) 老朽化マンションの考え方

本調査における老朽化マンションの抽出にあたっては、以下の沖縄県の建築物の特性を踏まえ検討した。

- ・建築物を設計する上で想定する地震力は、地震の発生状況などを元に地域ごとに決められた係数（地震地域係数※）を用いて計算される。沖縄県は、地震地域係数が0.7と全国で最も低くなっている。これは1981（昭和56）年に建築基準法が改正されたことにより定められた係数であるが、それ以前は地域係数に相当する水平震度が基準値の1/2（0.5）となっていた。

※建築設計する際に想定する地震力は、地震の起こりやすさによって地域毎に異なる地域係数を用いて計算

- ・沖縄では戦後、鉄筋コンクリート造が急速に普及したが、駐車場確保のためにピロティ（げたばき）建築物が多くつくられてきた。ピロティ建築は1階に壁が少ないことから、柱に地震力が集中する。過去の大地震では、このようなピロティ建築に多くの被害が出ている。
- ・紫外線が強く台風の通り道である沖縄では、外壁の塗装の劣化が早まりコンクリートの劣化の原因となっている。また、海に囲まれているため、コンクリートのひび割れから侵入した飛来塩分によって、鉄筋の腐食やコンクリートの剥離・剥落など、建物の耐久性が低下する要因となっている。さらに、沖縄国際海洋博覧会が開催された1975（昭和50）年頃に建てられた建物の中には、除塩不足の海砂を使用したコンクリートが原因で鉄筋の腐食が進行している建物も見受けられる。

上記のような特性を踏まえ、老朽化マンションの整理にあたっては、外観調査を実施した。

(2) 調査対象の整理

調査対象は、下表に示す24件とする。

令和2年度に調査した築後40年超の高経年マンションとなる旧耐震（1981年以前）の物件58件のうち、調査結果で「劣化項目が7～10該当」及び「劣化項目が4～6該当」となった物件24件を調査対象とした。

なお、調査対象24件のうち1件については、マンションが除却されていたため、現地の状況確認のみを行い、調査は実施しなかった。

表 4-1 調査対象

赤枠：調査対象物件

劣化項目の該当数	令和2年度調査結果件数 (割合)	概 要
1～3	34件 (58.6%)	定期的な維持管理が行われており、良好な住環境が維持されている。
4～6	17件 (29.3%)	定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられ今後大規模な修繕が必要である。
7～10	7件 (12.1%)	定期的な維持管理が行われておらず、早急な大規模修繕等の対応が必要である。

2 外観調査結果

調査対象である分譲マンションの外観調査結果は、以下のとおりである。

なお、今回の調査は前回調査から調査対象を絞り込んだため、過去調査との比較は、今回調査した物件についてのみ行った。

劣化傾向を踏まえると、対象物件は、以下の3つに分類できる。

全体的な傾向として、6件（26.1%）が定期的な維持管理が行われており、良好な住環境が維持されていた。一方、定期的な維持管理が行われていない物件が6件（26.1%）みられ、早急な区分所有者による建替え又は大規模修繕が必要となると考えられる。定期的な維持管理が行われていない要因としては、管理組合が機能せず消滅してしまったケースや、そもそも管理組合が存在していない等があげられる。さらに、定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられる物件も11件（47.8%）みられたことから、今後劣化が進行しないようマンション管理士等専門家による支援等が望まれる。

また、令和2年度調査結果と比較すると、定期的な維持管理が行われていない物件及び定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられる物件の割合が、それぞれ1件、5件減少しており、状況の改善がみられた。ただし、これらの物件の合計は、平成26年度調査が14件であったが今回の調査では17件に増加していることから、今後も適切な維持管理に向けた支援を拡充し、継続的に動向を把握することが望まれる。

表 4-2 外観調査結果の概要

劣化項目の該当数	件数（割合）	概 要
1～3	6件（26.1%）	定期的な維持管理が行われており、良好な住環境が維持されている。
4～6	11件（47.8%）	定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられ今後大規模な修繕が必要である。
7～10	6件（26.1%）	定期的な維持管理が行われておらず、早急な大規模修繕等の対応が必要である。

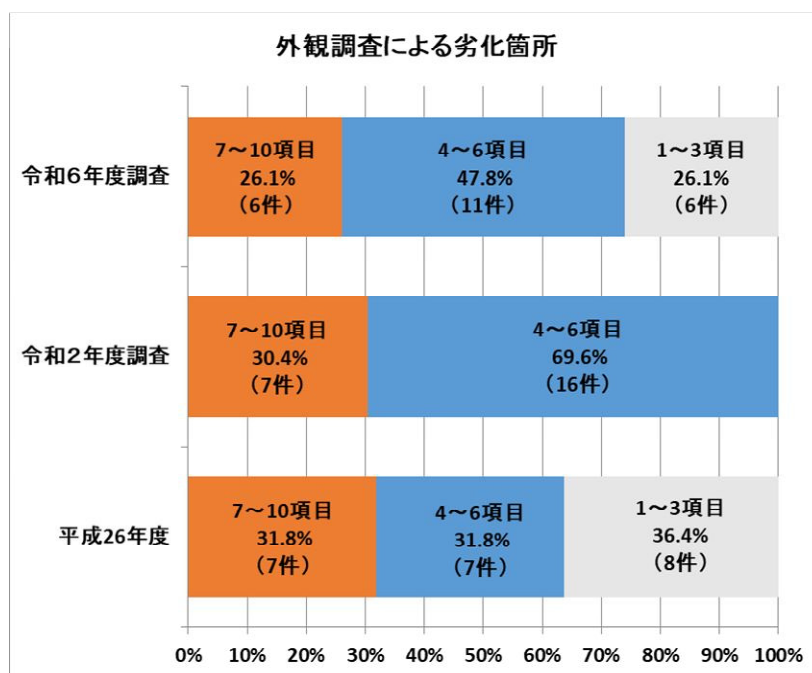


図 4-1 外観調査の劣化箇所

外観調査の実施及び実施結果を受けた課題は、以下のとおりである。

①調査対象の考え方

令和6年度調査では、令和2年度に調査した物件のうち、一定程度以上劣化が進んでいる物件を対象とした。その結果として、管理組合があり、かつ機能していることが状況の改善に関係している可能性が伺え、反対に管理組合がない、またはある場合であっても機能していない場合には適切な維持管理が行われていない可能性があり、そのために劣化が進んでいる可能性が示された。

また、一般的にマンションの規模が大きくなるほど区分所有者の人数も多くなることから、合意形成が困難になるとされており、修繕等維持管理に関する意思決定についてもマンションの規模に比例して困難になることが想定できる。

これらの点を踏まえると、管理組合がない、または機能しておらず、かつ大規模なマンションの劣化が進んでいくことが懸念される。反対に、管理組合が機能している小規模なマンションについては、合意形成がしやすいため、劣化の進展を抑えられる可能性がある。今後は管理体制が不十分な大規模マンションを調査対象とし、劣化の動向を重点的に注視していくことが望まれる。例えば、既存マンションのデータベースにおける戸数の上位5%の物件を規模の側面から調査対象にすることなどが挙げられる。なお、小規模なマンションは合意形成が大規模マンションに比べて容易であっても修繕費用の確保の面で課題を抱えている可能性が考えられることから、劣化状況について継続的に状況を把握することも考えられる。

表 4-3 老朽化マンションの劣化進行のイメージ

赤枠：今後重点的に調査する対象

		マンションの規模	
		大	小
機能している 管理組合	有	中	遅
	無	速	中

②専門家の活用

マンション管理士会が管理組合の理事長に就任している事例では、過去トラブル続きだった管理組合の運営が円滑になり、維持管理も計画的に行われるようになった。今回の調査では、専門家を活用することの効果がみられた事例は1件のみであったためより多くの事例を把握する必要があるものの、管理組合がある物件については、専門家を管理体制に組み込むことで状況が改善する可能性がある。まずは管理組合がある物件を対象に、専門家活用で得られる効果の普及啓発や関係団体と連携した専門家の派遣制度等、専門家を活用する仕組みを整えることで、老朽化マンションの維持管理のレベルが向上することが期待できる。