

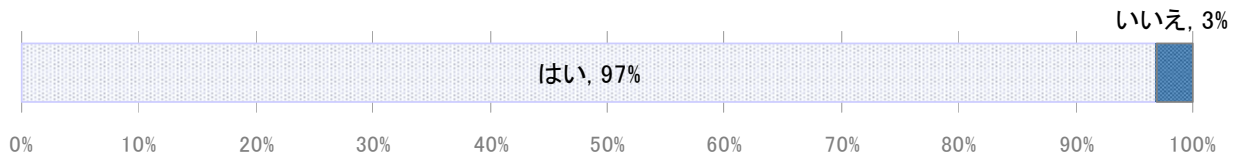
第三章 回収アンケート結果に基づくマンションの概況

1 アンケート調査の集計結果（アンケート調査 回収件数 243件）

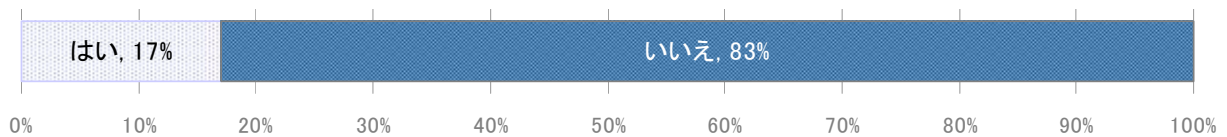
※選択肢による回答のみを抜粋

1. 管理状況・管理体制についておたずねします。

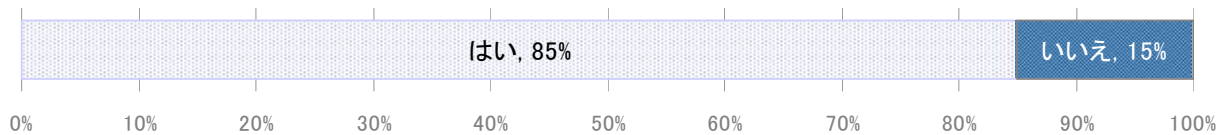
問1 総会・理事会を定期的には開催していますか。(n=243)



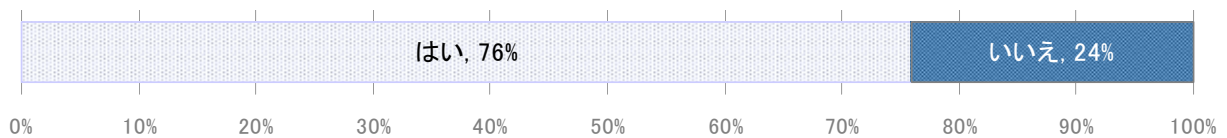
問2 管理組合は法人格を持っていますか。(n=230)



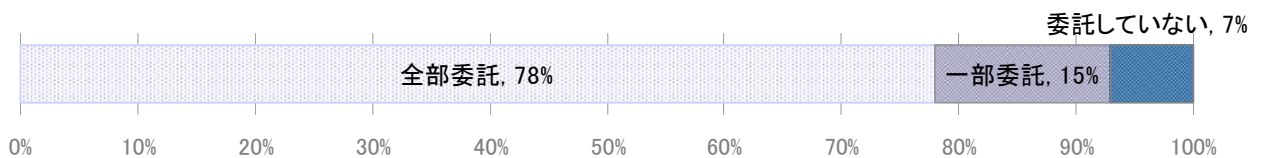
問3 組合員名簿を作成していますか。(n=234)



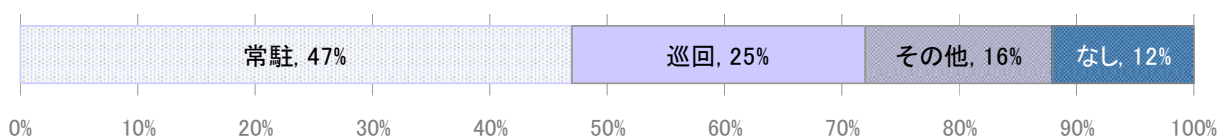
問4 居住者名簿を作成していますか。(n=237)



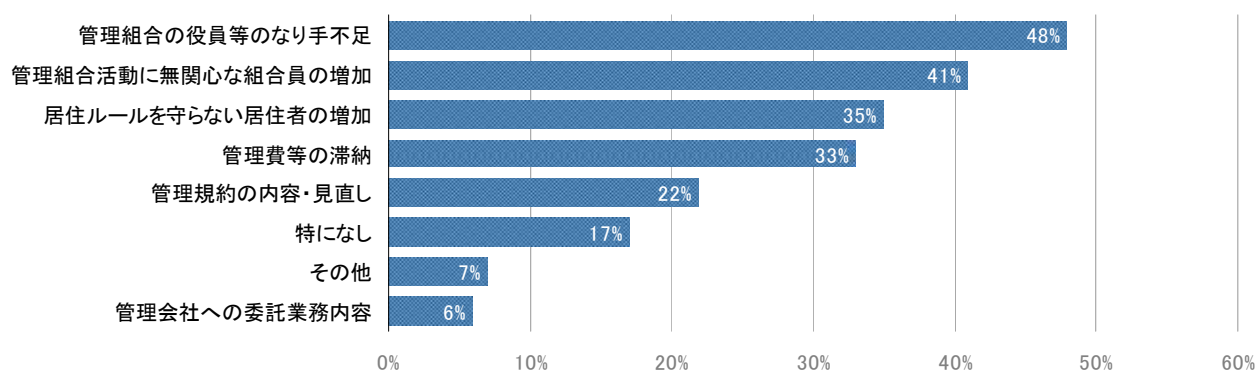
問5 管理会社に管理を委託していますか。(n=241)



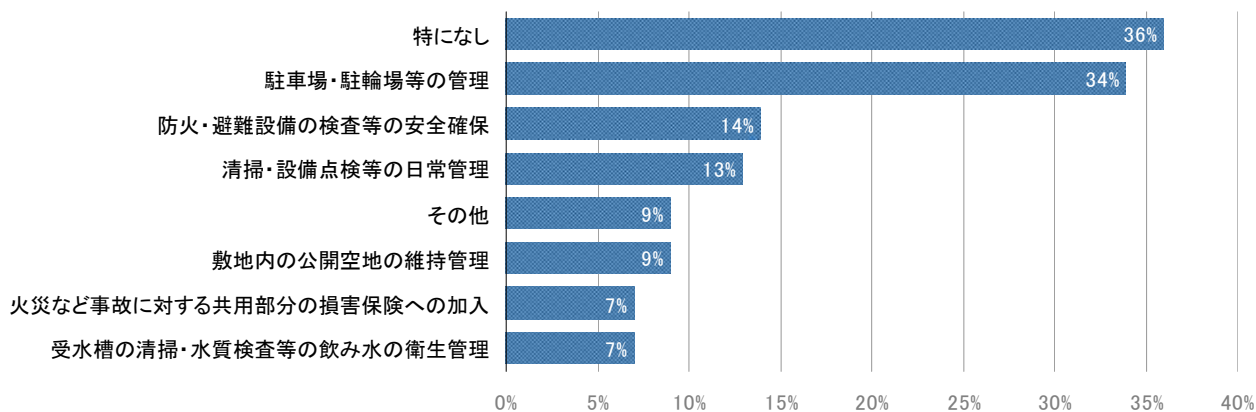
問6 管理員はいますか。(n=205)



問7 管理運営上の問題についてお答えください。〈3つまでに○印〉 (n=243)

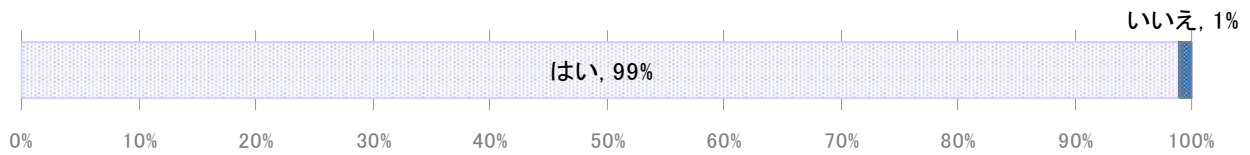


問8 施設管理上の問題についてお答えください。〈3つまでに○印〉 (n=243)

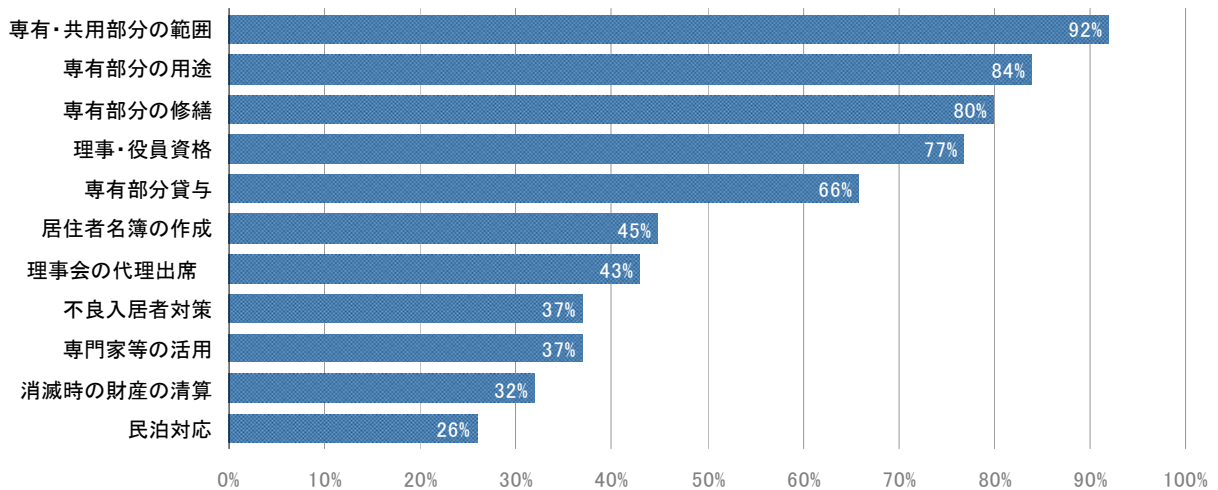


2. 管理規約についておたずねします。

問9 管理規約はありますか。(n=236)



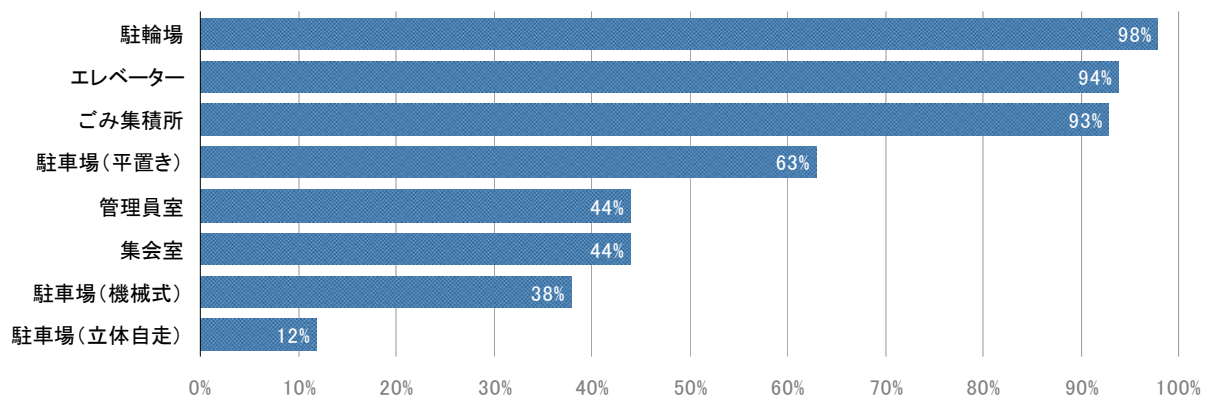
問10 管理規約に規定されているものをお答えください。〈複数〉(n=243)



3. 建物・施設の概要についておたずねします。

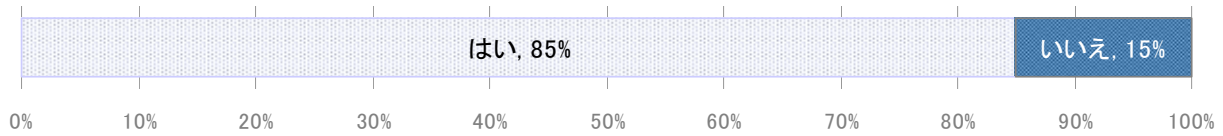
問11 建物の内訳について(省略)

問12 施設についてあるものに○を付けてください。〈複数〉(n=243)



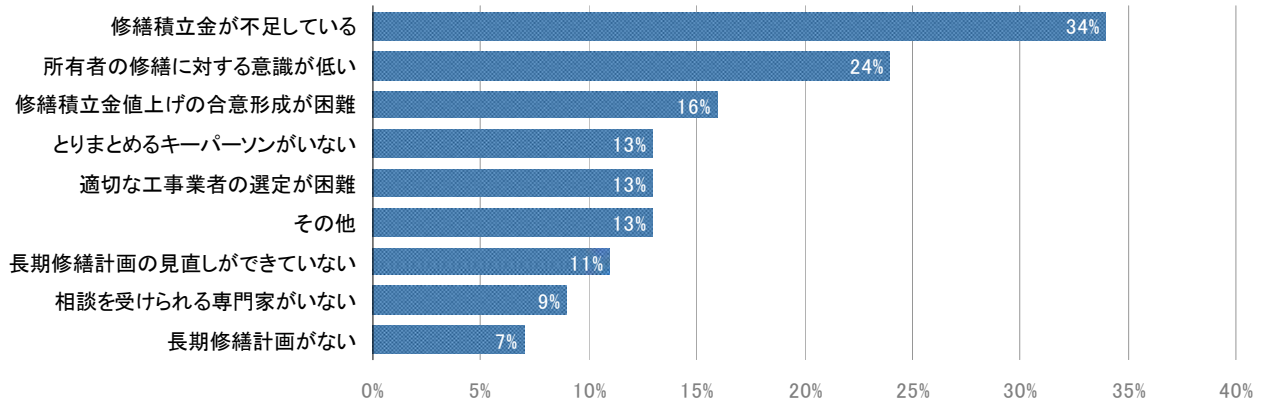
4. 建物・施設の維持管理についておたずねします。

問 1 3 長期修繕計画は作成していますか。(n=237)

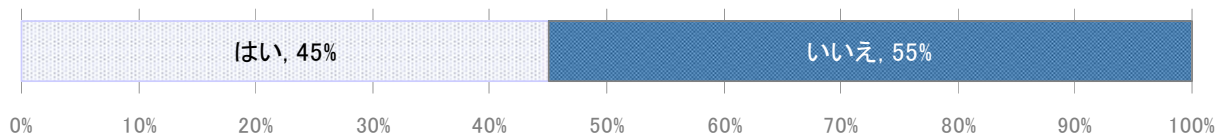


問 1 4 長期修繕計画の計画年数について (省略)

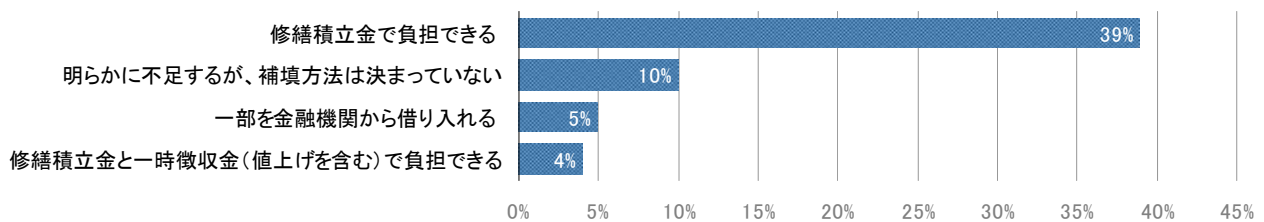
問 1 5 大規模修繕工事を実施するにあたって、どのような問題点がありますか。(n=243)



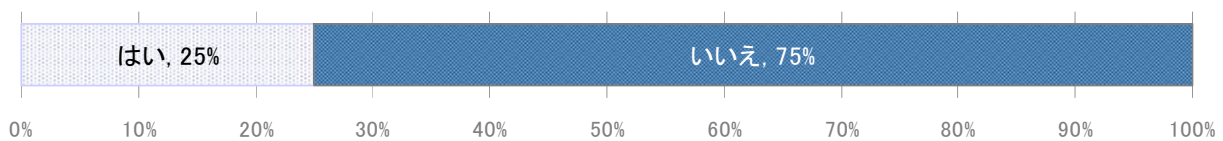
問 1 6 今後 5 年以内に大規模修繕工事を予定していますか。(n=239)



問 1 7 予定している大規模修繕工事の資金的見込みはどの程度ですか。(n=243)

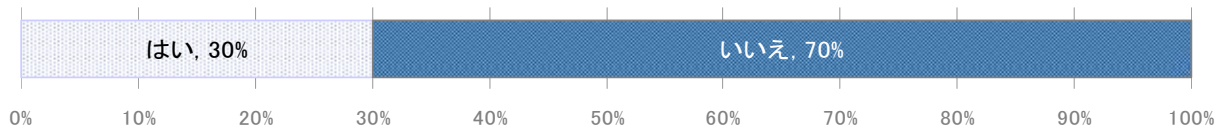


問 1 8 大規模修繕工事にあたり、修繕積立金の値上げを検討していますか。(n=148)

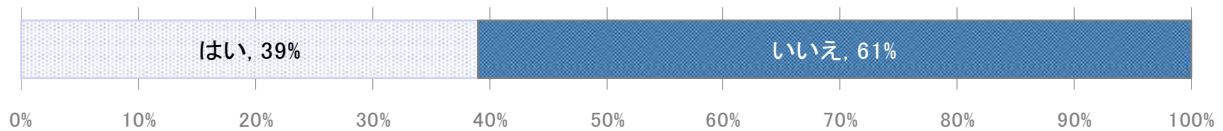


5. 高経年マンション（築35年以上）についておたずねします。

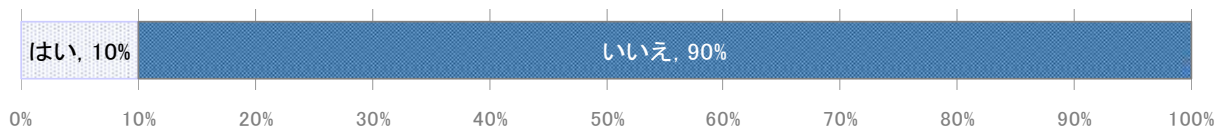
問19 昭和59年以前に建てられたマンションですか。(n=219)



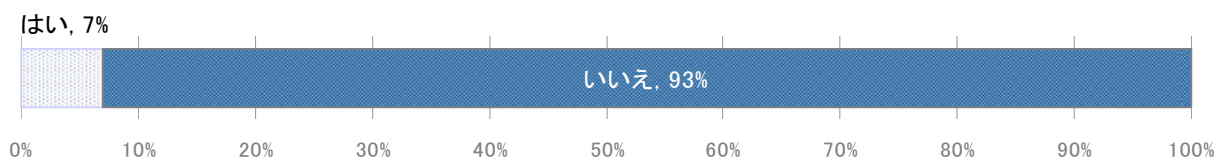
問20 耐震診断を実施したことがありますか。(n=100)



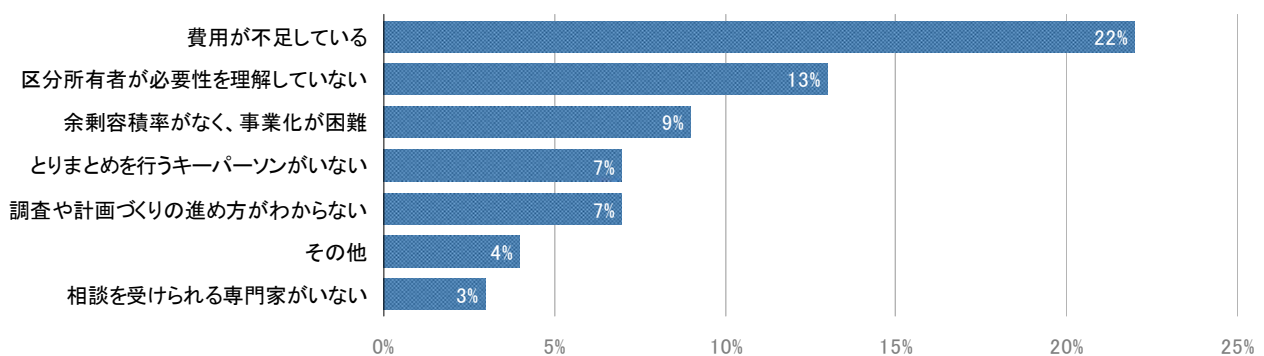
問21 耐震補強工事を実施したことがありますか。(n=99)



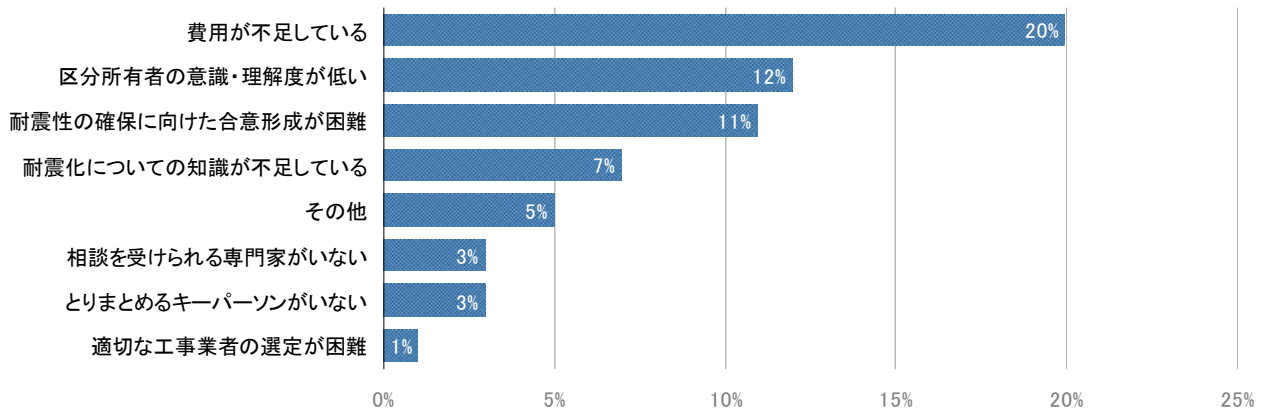
問22 建替えに関する検討をしたことがありますか。(n=101)



問23 建替えについて、どのような問題点が考えられますか。〈3つまで〉(n=243)



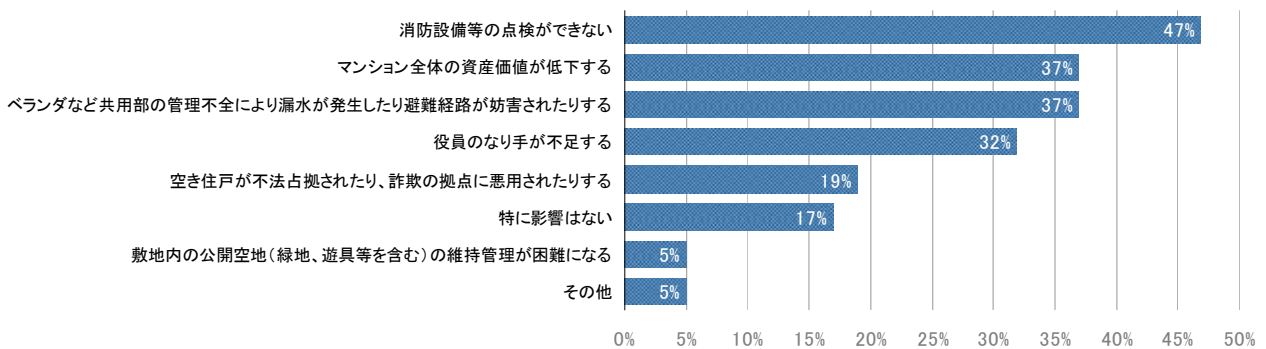
問 2 4 建替えができない場合、建物の耐震化に向けてどのような問題点が考えられますか。(n=243)
 <3つまで>



6. 空き住戸についておたずねします。

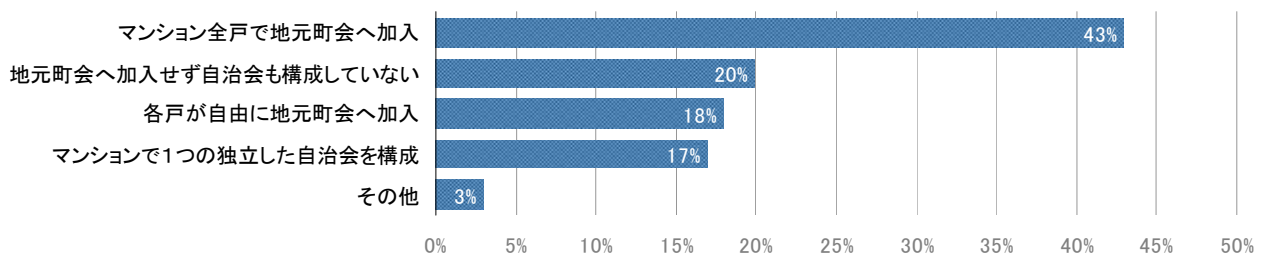
問 2 5 1年以上空き住戸となっている戸数について (省略)

問 2 6 空き住戸が発生 (増加) した場合、マンションの管理運営にどのような影響があると思いますか。<複数> (n=243)

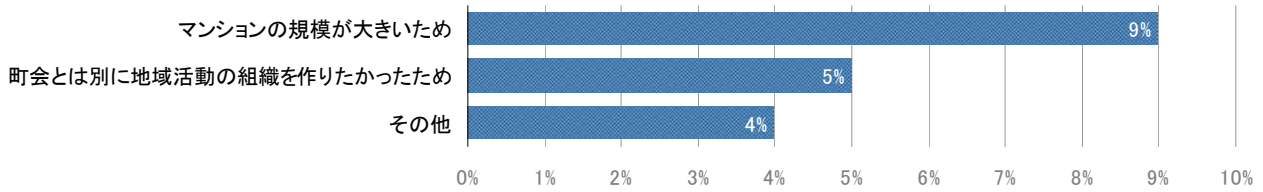


7. コミュニティ活動についておたずねします。

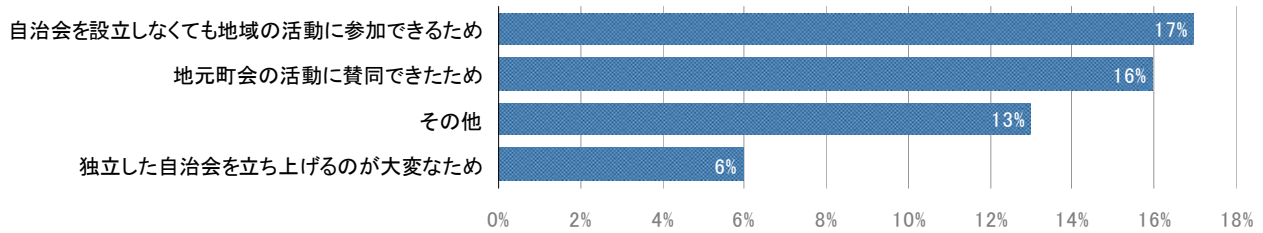
問 2 7 コミュニティ組織の構成状況をお答えください。(n=243)



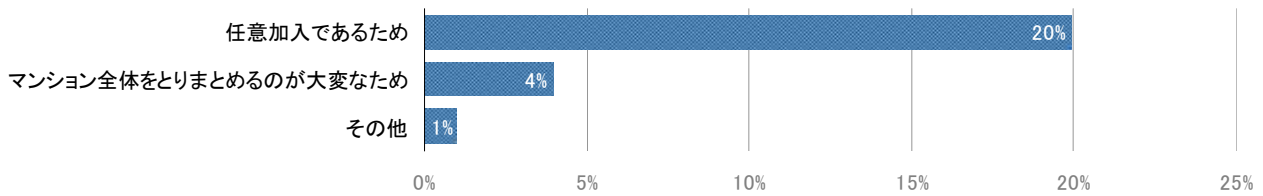
問 2 8 マンションで1つの独立した自治会を構成した理由をお聞かせください。〈複数〉 (n=243)



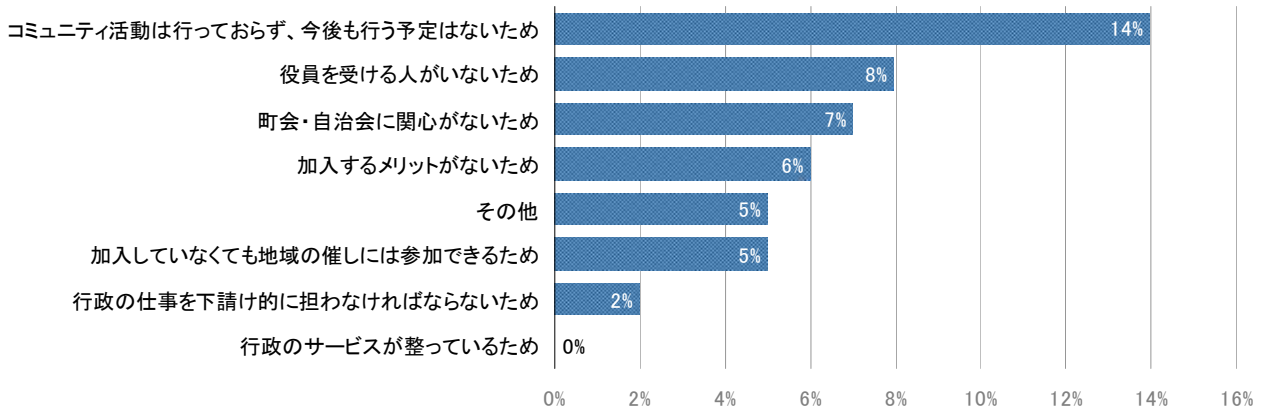
問 2 9 マンション全戸で地元町会へ加入した理由をお聞かせください。〈複数〉 (n=243)



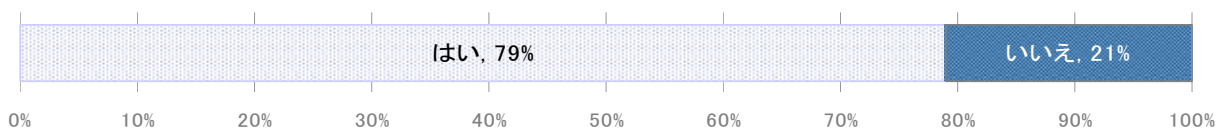
問 3 0 各戸が自由に地元町会へ加入となった理由をお聞かせください。〈複数〉 (n=243)



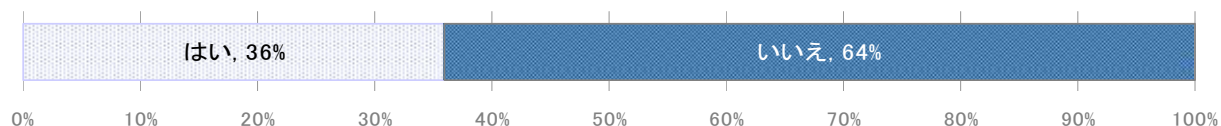
問 3 1 地元町会へ加入せず自治会も構成していない理由をお聞かせください。〈複数〉 (n=243)



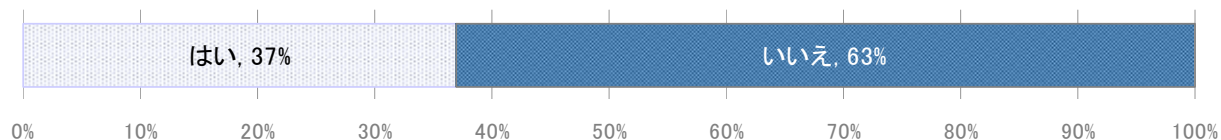
問 3 2 学校で実施する避難所運営訓練や地元の催し、また足立区からの様々な情報提供を希望しますか。(n=179)



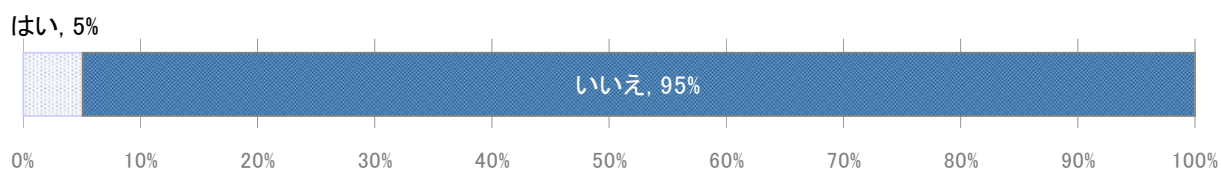
問 3 3 マンション内の交流のためにイベント等を開催したことがありますか。(n=229)



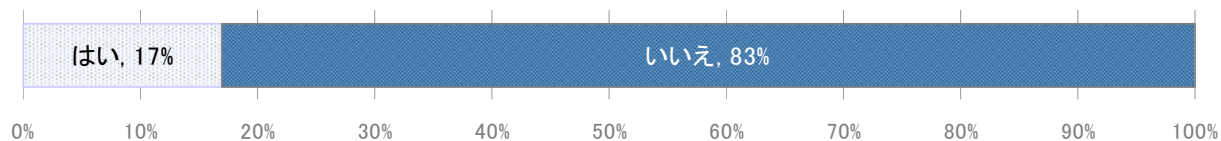
問 3 4 近隣町会との交流はありますか。(n=227)



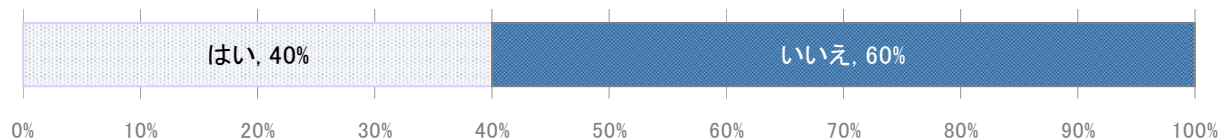
問 3 5 今後、独自に自治会を設立したいと思いますか。(n=200)



問 3 6 居住者による高齢者等の見守り活動を実施していますか。(n=226)

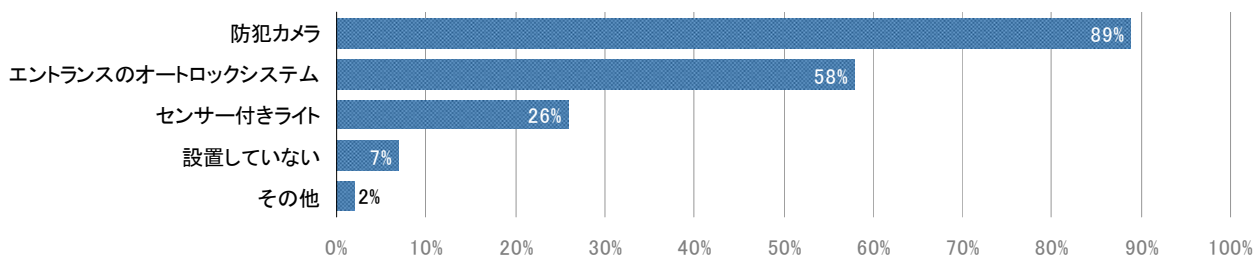


問 3 7 足立区内に管理組合の交流組織がある場合は、参加を希望しますか。(n=211)

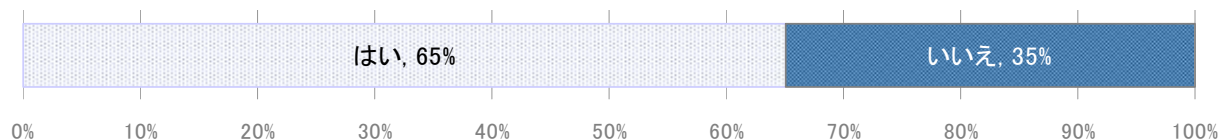


8. 犯罪対策についておたずねします。

問 3 8 どのような防犯設備を設置していますか。〈複数〉 (n=243)

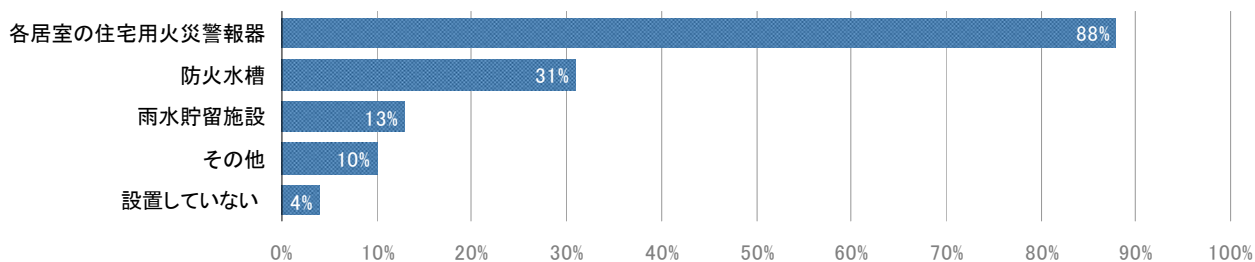


問 3 9 マンション内で居住者や管理員、警備会社による見回りを実施していますか。(n=233)

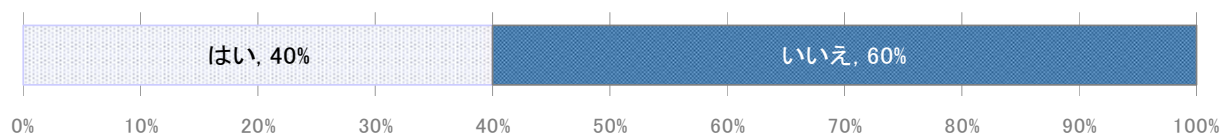


9. 災害対策についておたずねします。

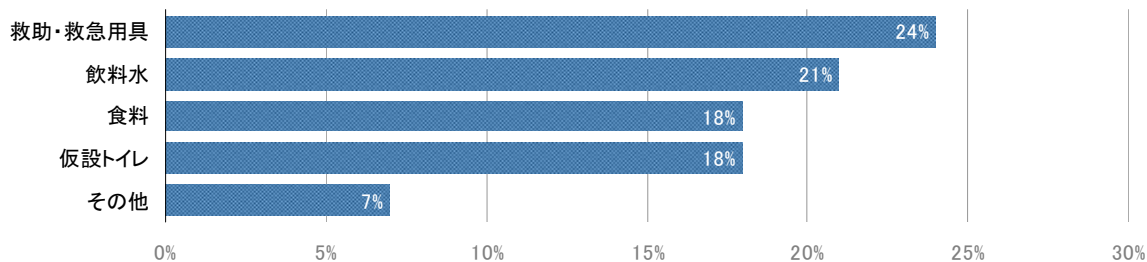
問 4 0 どのような防災設備を設置していますか。〈複数〉 (n=243)



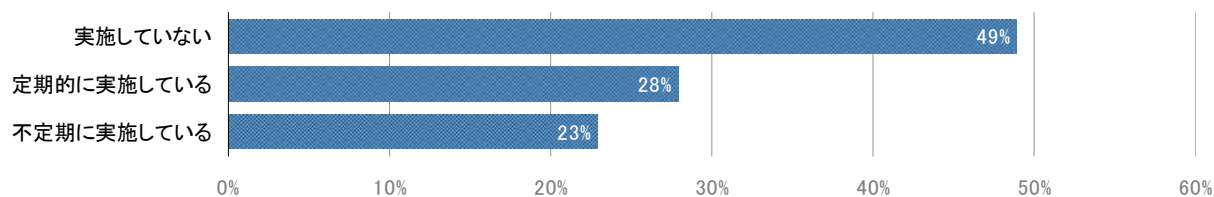
問 4 1 防災備品等を収納するスペース、または災害用格納庫をお持ちですか。(n=234)



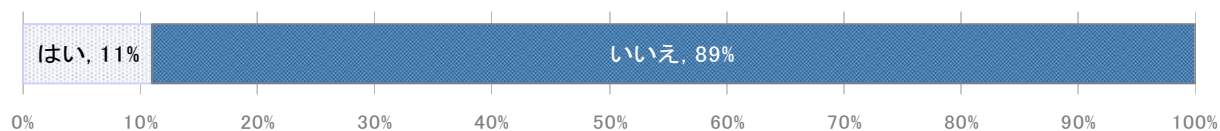
問 4 2 災害時のために何を備蓄・装備していますか。〈複数〉 (n=243)



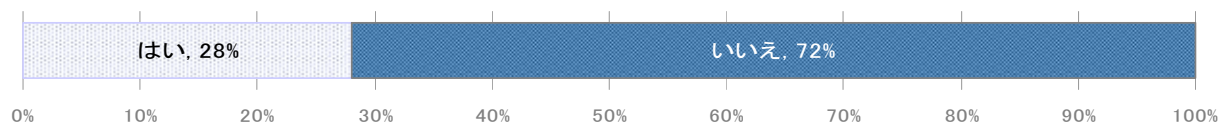
問 4 3 防災訓練の実施状況についてお答えください。(n=243)



問 4 4 周辺の町会・自治会等と災害時の協力に関する協定を締結していますか。(n=227)

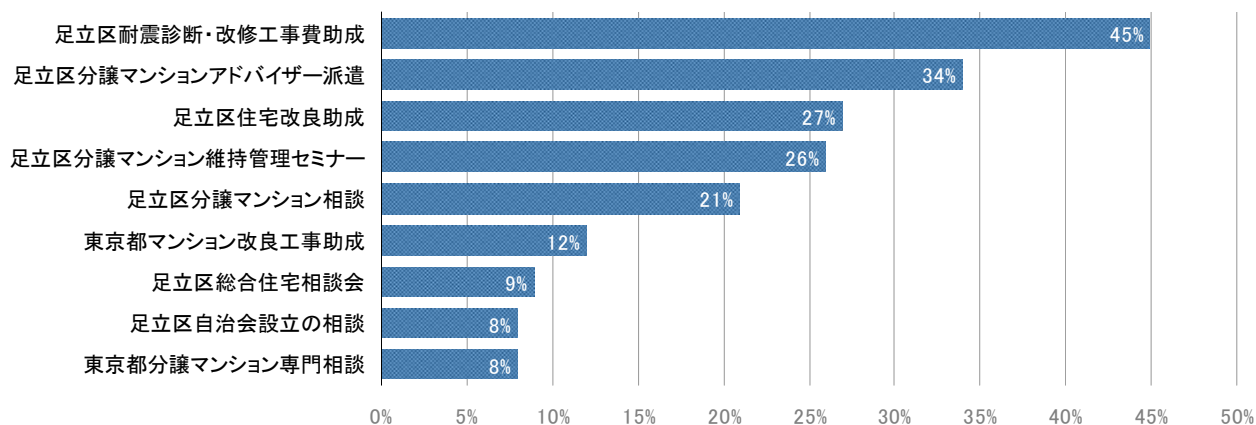


問 4 5 災害時に備え、高齢者等要配慮者を把握していますか。(n=234)

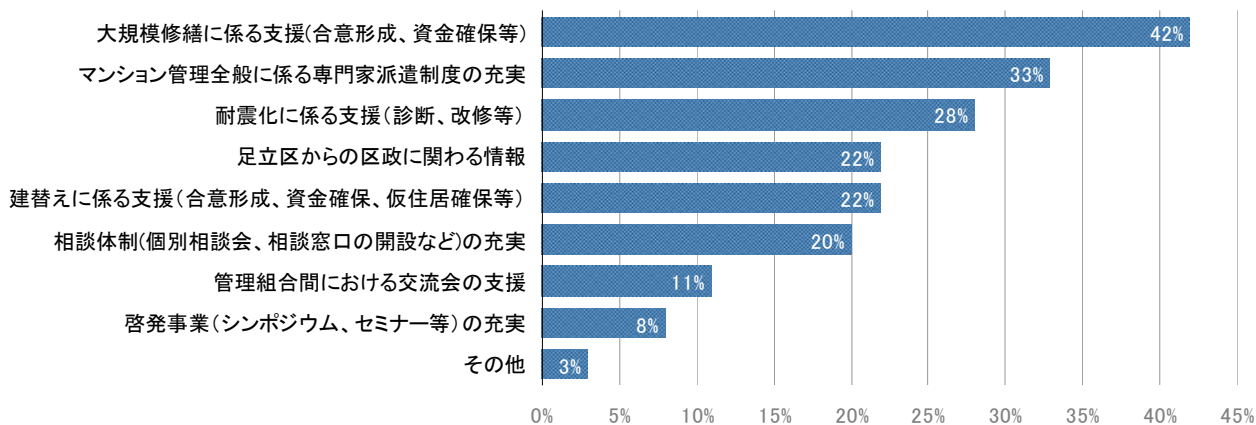


10. 行政の支援についておたずねします。

問 4 6 足立区、または東京都で実施している助成制度で知っているものをお答えください。〈複数〉
(n=243)



問 4 7 行政の支援について期待されるものをお答えください。〈3つまで〉 (n=243)



第IV章 マンション施策の方向性（提言）

1 コミュニティ形成に関することについて

行政の広報について今のような部署単位の広報を主体とするだけでなく、各部署のコラボレーションによる広報、あるいは、住民の集まり易い、興味の持てるような「イベント」をこれまで以上に計画することが望まれる。

社会的経験も深く時間的に余裕があると思われる高齢者の方にマンション内で「趣味の会」などを創っていただき、それに対して場所・人材・ノウハウ等の情報提供について「区」が支援をすることも一つの切り口になる。

また、管理組合同士の交流会に興味のある組合も40%あったので、これについても、各地域にキーマンとなる人材を発掘・育成し「交流会」を設置すれば、組織として育つ可能性もあり、情報交換の場所として、地域コミュニティに貢献すると考えられる。

2 分譲マンションの維持管理に関する支援について

専門家の派遣、相談会等を実施しているが「大規模修繕工事」等に関しては、一管理組合における上限3回の回数では少ないことが考えられるため、事案によっては、一管理組合の派遣上限回数を適宜増やすなどの柔軟な対応も必要になる。

3 分譲マンションに対する各種助成制度の周知について

これまでとおり、セミナー、相談会、アドバイザー派遣などの機会を有機的に活用し、広報に務めることが重要である。

「区」のマンション政策を「マンション管理業協会」等の機関に知らせることにより、協会から会員の管理業者に伝わるものと思われる。

4 良質な住宅ストックとするための取組みについて

良質な住宅ストックとするためには、良好な管理状況を保つことであり、第一に日常の管理である整理、整頓、清掃等をしっかりと実施すること。

また、外壁等の補修工事、共用部分の改修工事などを適正な時期に実施するための長期修繕計画とそれを実行するための十分な資金計画も必要になる。

さらに、良好な住宅環境の整備も必要であり、特に住民同士、近隣住民とのコミュニティ形成は防犯上からも欠かせないものとなる。そのため、これらの点を管理組合がよく理解できる様な啓発活動が今まで以上に必要になる。

ハード面からは省エネ性を満たしていない、あるいはバリアフリー化されていない高経年マンション等は、リノベーションやリフォーム等により、安全で質の高い住宅に変えていくことが必要になり、耐震性を満たしていないマンションの耐震改修や建替えは、区分所有者の合意形成の難しさを伴うが、防災意識を高めるとともに改修工事等を意識的に進めることが大切である。

5 管理不全マンションへの対策と提言について

管理不全マンションに向かう環境として以下のことなどが考えられる。

- ・高齢者、独居者、管理費等共益費の滞納者、賃借人等を抱える生活環境。
- ・高経年マンション、バリアフリー未対応マンション（エレベーター、スロープ等の未設置）、駅勢圏外地域、近隣に食品・生活必需品の販売店舗が無い等、日常生活に支障をきたす生活環境。

終の棲家とするマンションであっても「売れない、貸せないマンション」となっては管理不全マンションへと向かう可能性が非常に高い。

マンションが管理不全に陥る大きな原因として考えられるのは、管理費、修繕積立金の不足である。これについては、管理仕様等の精査・見直しにより、管理に要する経常的な経費支出を節減するとともに修繕積立金を取り崩して実施する比較的高額となる計画修繕工事等にあたっては、その発注方法の見直しなどが最も有効な対策となる。それでも不足する場合には、管理費、修繕積立金等の値上げも検討せざるを得なくなる。

その他、管理不全に陥る原因としては、区分所有者の無関心、管理組合組織（理事会等）の機能不全などが考えられる。これらの対策については、「誰かがやってくれる、管理会社がやってくれる」など、他人任せではなく「自分の資産は自分で守る」という意識を区分所有者全員が共有する必要がある。これは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の第四条第二項でも管理組合等の努力として定められている。

区分所有者の意識改革の一案としては、自分のマンションの現状を他のマンションと比較して理解してもらうことも重要であり、そのためには、専門家による「マンション診断（資金計画の作成を含む）」を実施し、それに基づく結果とそれに対するアドバイス等を区分所有者全員に広報するなど、マンションの問題点を把握してもらうことが必要となる。

現在のアドバイザー派遣は「問題意識を持った管理組合からの申込み」となっているが、管理不全マンション及び管理不全マンション予備群においては「問題意識を持たない、または先送り」している場合も多々あるため、積極的に実状（原因）を知ってもらうための「マンション診断」等を実施することの働きかけが有効と思われる。

また、この診断によるアドバイスだけでは、実行性が担保されないため、実行されているか否かを確認する作業も必要である。

管理不全マンションあるいはその予備群には、平成28年3月14日に改正された「マンションの管理の適正化に関する指針」に記されているとおり、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通し、マンションの区分所有者等から信頼される者等の協力の下、マンションに関わる相談体制の充実や「定期的な巡回訪問」が、管理不全に陥らない予防策としても効果的であると思われる。

上記の「マンション診断」に関しては、設問をいくつか設け、それに対する回答を点数化することで、自分のマンションが管理不全に陥っているか、あるいはその予備群か、診断する「マンション自己診断」をすることも可能である。また、その結果を郵送してもらうなどのシステムを構築することで、さらに詳しい診断をすることも可能であり、点数評価の低い管理組合については、専門家を派遣するきっかけとする。

6 管理不全（予備群）と思われるマンションについて

管理不全に陥る要素として最も大きな要因は前述のとおり「資金不足」であるが、今回はマンション財政についての調査は行っていないため、目視における収集データ、外観等からの判定による「管理不全、管理不全予備群」の抽出であり、実態とは異なる場合がある。

チェック項目および評価ポイントは以下のとおりである。

- 駅勢圏外 (5ポイント)
- 戸数 (30戸以下 4ポイント)
(31戸～99戸 2ポイント)
- 築年数 (1981年以前 5ポイント)
(1993年以前 3ポイント)
(2005年以前 2ポイント)
- 空室率 (全戸数の10%以上 3ポイント)
- エレベーター設置無し (10ポイント)
- 機械式駐車場設置有り (3ポイント)
- 外観目視結果 (10ポイント)

各項目のうち「エレベーター設置無し」は、「高齢化により身体が制限された途端に住み辛い居場所と化す」ことその他、エレベーターを新設する場合には大きな資金や設置スペースが必要になるなど、必要条件とされる要素が多岐にわたるため大きなポイントとしている。

また、外観目視で著しい劣化等があった場合には大規模修繕工事の必要性が高くなるため、多額の費用が必要になることからポイントを高くしている。

機械式駐車場に関しては設置されていること自体は決してマイナスになる要素ではないが、将来改修する場合には大きな資金需要を伴うため、チェック項目にあげている。

その反面、資金を費やしても改善しようがないものは、管理不全とは言えないため、比較的ポイントを低くしている。しかし、駅勢圏外(500m以遠)、戸数、築年数などはそれ自体が管理不全の要素とはならないが、戸数が少ない場合にはスケールメリットの享受がなくなること、築年数が経過するに従い施設・設備の高額な支出を伴う更新工事が必要となることなど、間接的な要素となることがあるため、チェック項目としている。

今回のポイント評価はチェック項目に該当するほどポイントが高くなり、管理不全度は高くなる。

これらの項目の合計ポイントを40点満点として、20ポイント以上を「管理不全と思われるマンション」とし、15～19ポイントを「管理不全予備群と思われるマンション」とした。

(平成29年9月現在)

- 管理不全マンションと思われる棟数
83棟／1043棟(8.0%)
- 管理不全予備群と思われるマンション棟数
74棟／1043棟(7.1%)