

概要版

平成29年度  
足立区分譲マンション  
実態調査報告書

平成30年1月

足立区

# 目 次

第Ⅰ章 調査の概要	1
1 調査の背景	1
2 調査の目的	1
3 調査の対象	1
4 調査の内容	1
第Ⅱ章 分譲マンションの実態調査結果（概要）	2
1 1043棟（58,777戸）の調査結果	2
2 建築年及び戸数規模から見る主要項目	4
3 5地域30地区別の集計結果	5
4 5地域別の集計結果	8
5 5地域別の外観目視調査集計結果	8
第Ⅲ章 回収アンケート結果に基づくマンションの概況	10
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）	10
第Ⅳ章 マンション施策の方向性（提言）	19
1 コミュニティ形成に関することについて	19
2 分譲マンションの維持管理に関する支援について	19
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	19
4 良質な住宅ストックとするための取組みについて	19
5 管理不全マンションへの対策と提言について	19
6 管理不全（予備群）と思われるマンションについて	21

# 第 I 章 調査の概要

## 1. 調査の背景

「住宅・土地統計調査」によると、足立区内の住宅総数は平成 25 年（2013 年）時点で空き家を含めて約 3 6 万戸となっており、特に平成 20 年（2008 年）から居住世帯のある住宅数が大きく増加している。

建て方・所有関係別に見ると、平成 15 年（2003 年）からの 1 0 年間で持ち家（共同住宅等）が約 3 万戸、民間借家が約 2 万戸増加している。

## 2. 調査の目的

区内の分譲マンションについて、建物概要や管理状況、居住者の意識などの最新状況を把握することにより、区によるマンション支援策を再構築するための基礎資料を得ることを目的とする。

## 3. 調査の対象

「東京都マンションデータベース」に記載されている足立区に分譲マンションを対象に調査を行った。

注) 「東京都マンションデータベース」を基に全棟訪問調査を行った結果「マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第二条」に定められた分譲マンションは 1, 043 棟であった。

## 4. 調査の内容

### (1) 目視調査の内容（資料 1）

調査方法	マンション管理士による外観目視
調査期間	平成 29 年 7 月～10 月
調査項目	①管理関係の現況（委託管理状況、管理員勤務形態、ポスト名義 他） ②居住環境（バリアフリー状況を含め玄関、廊下、階段、エレベーター、オートロック、清掃状況 他） ③建物内・外観の現況（仕様、クラック、サビ・変色、汚れ 他） ④施設、設備等の管理状況（機械式を含む駐車場、駐輪場、受水槽、ゴミ置場、玄関、廊下、内・外壁、防犯カメラ、植栽 他） ⑤空室状況 ※空室状況の調査について、本調査は外観目視を主体としたものであるため、面談による調査以外は主に「郵便ポスト」の状況からの推定調査にとどまっている。

### (2) アンケート調査の内容（資料 2）

調査方法	分譲マンション 1, 043 棟にアンケートを配布（回収 243 件）
調査期間	平成 29 年 7 月～10 月
調査項目	①管理状況・管理体制 ②管理規約 ③建物・施設の概要 ④建物・施設の維持管理 ⑤高経年マンション（1981 年以前建築） ⑥空き住戸 ⑦コミュニティ活動 ⑧犯罪対策 ⑨災害対策 ⑩行政の支援 ⑪自由意見欄

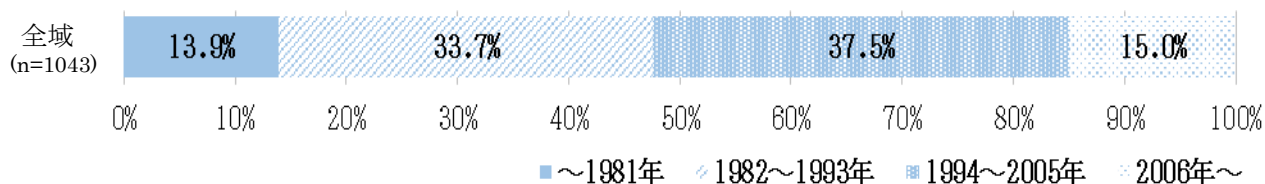
## 第Ⅱ章 分譲マンションの実態調査結果（概要）

### 1. 1043 棟（58,777 戸）の調査結果

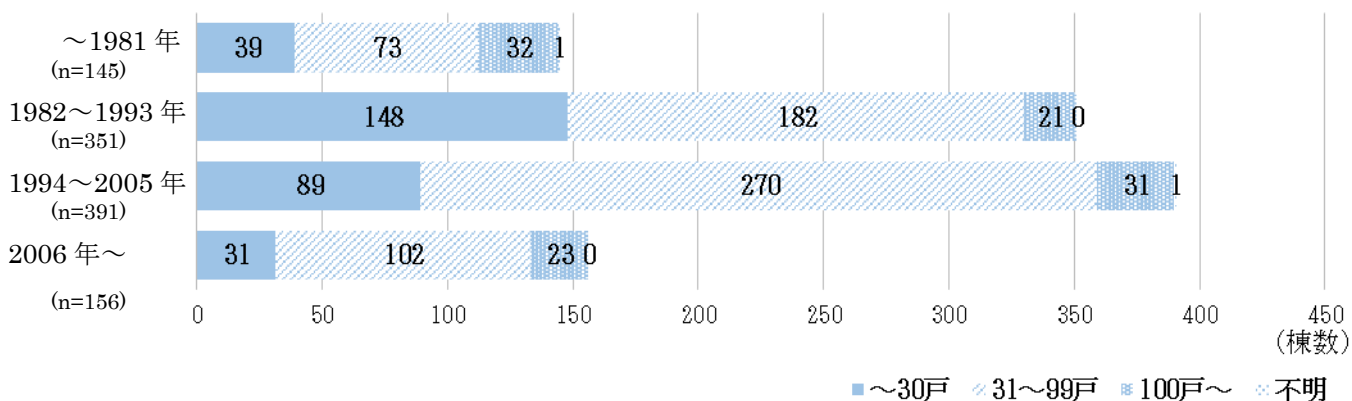
#### （1）築年別分類（東京都マンションデータベースに基づく建築年）

1981 年以前（旧耐震基準を含む）と一般的な大規模修繕工事の周期とされる 12 年毎に築年別に区分した。

昭和 56 年（1981 年）以前（旧耐震基準）に建設されたマンションは 145 棟（約 14%）。  
昭和 57 年（1982 年）以降（新耐震基準）に建設されたマンションは 898 棟（約 86%）。



#### （2）戸数別分類（東京都マンションデータベースに基づく住戸数）



#### （3）駅勢圏別分類

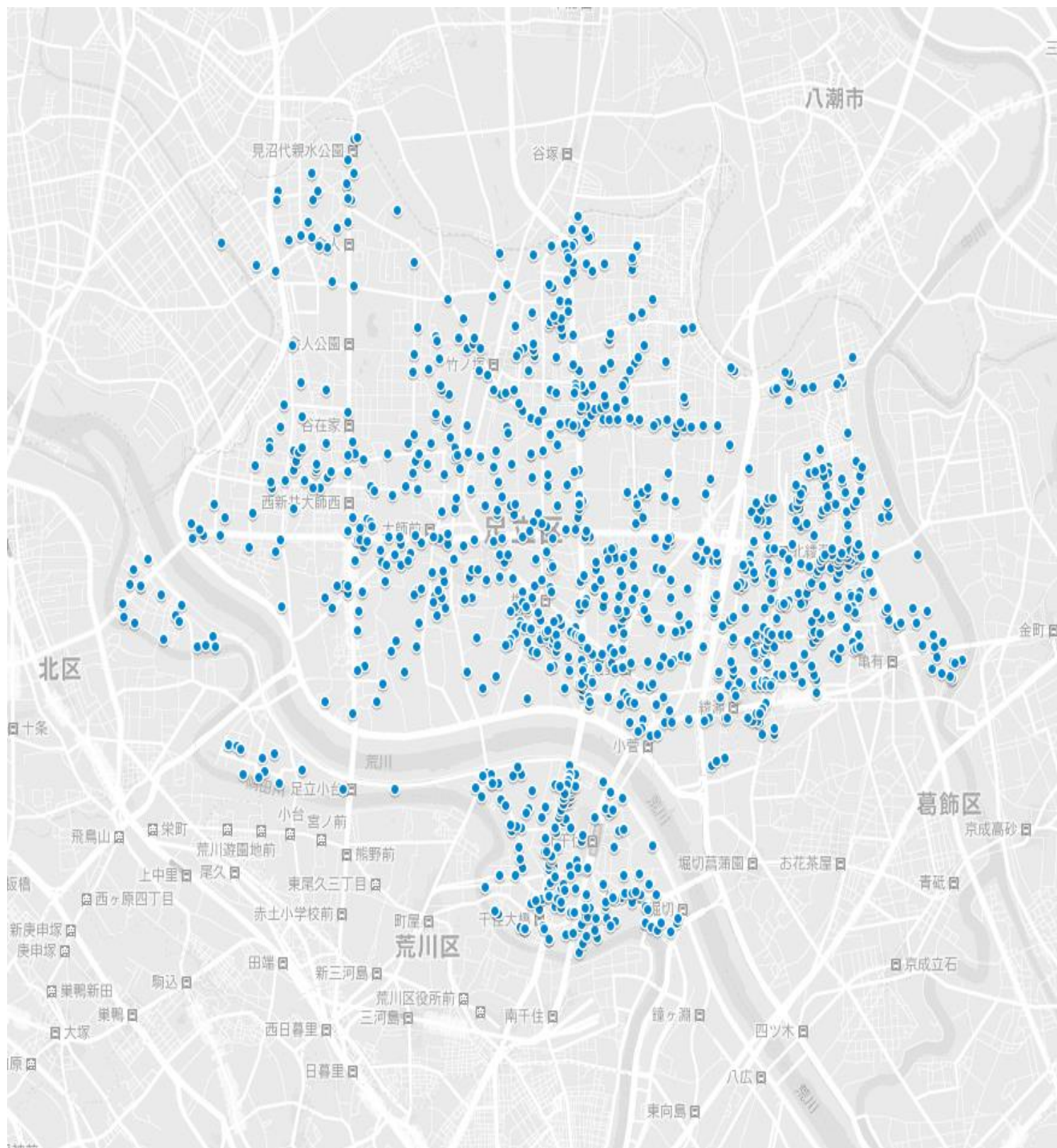
駅から半径500m圏内に立地	573棟（55%）	34,143戸（58%）
駅から半径500m圏外に立地	470棟（45%）	24,634戸（42%）

#### 注）駅勢圏

駅を中心とした人々の居住地域を含めた範囲。本調査においては、東武スカイツリーライン、日暮里舎人ライナー、つくばエクスプレス、JR常磐線・千代田線、京成線の各駅を中心に半径500m以内と定義している。

#### (4) 足立区全域のマンション所在図

千住地域その他、中央本町地域・東綾瀬地域、竹の塚地域・西新井地域等にマンションの所在が多くみられる。



## 2. 建築年及び戸数規模から見る主要項目

### (1) 管理形態（管理会社委託等）

1982 年以降では概ね管理会社に委託しているが、1981 年以前に建築されたマンションにおいては自主管理等も多くみられる。

1994 年以降に建築された大規模マンションでは 100%管理会社に委託している。

### (2) 規約・議事録等保管場所の掲示

規約・議事録等保管場所の掲示は、区分所有法第 33 条第 3 項に「規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。」と定められている。

### (3) 空室状況

空室調査については外観目視を主体としたものであるため、面談による調査以外は主に「郵便ポスト」の状況からの推定調査に留まっている。

### (4) オートロックの設置

1981 年築以前の小規模・中規模マンションは、設置率がそれぞれ 5%・3%であったオートロックも 1982 年築以降には設置の標準化が始まり 2006 年築以降の小規模・中規模マンションでは、全体の 94%・98%がオートロックとなっている。

大規模マンションでは 1994 年築以降 100%がオートロックとなっている。

### (5) 外壁の主な仕上げ

1981 年築以前では外壁をタイルとしている小規模マンションは 15%であったが、1982 年を境に高級感のある外観を意識し外壁をタイルとするマンションが多くなっている。

2006 年以降は、マンション規模に関係なく、いずれのマンションもタイル仕様が 90%を超えている。

### (6) 外壁の劣化（汚れ・クラック・サビ状況の総合評価）

1981 年築以前の小・中規模のマンションでは、約 20%に著しい劣化がみられるが、1982 年築以降では著しい劣化とされる比率も減少している。

### (7) エレベーターの設置

1981 年築以前では小規模マンションの 50%にエレベーターの設置がない。1982 年を境にエレベーターの設置率は上昇しているものの、2006 年築以降であってもその 10%にエレベーターの設置がない。

## (8) 駐車形態

1981年築以前の小規模マンションでは機械式駐車場の設置はないが、1982年を境に機械式駐車場の設置が始まっている。1994年築以降では平置きから機械式駐車場への推移がみられ2006年築以降では機械式駐車場の設置率が35%となっている。

中規模マンションでは1981年築以前は機械式駐車場の設置は2%であるが、1982年以降は平置きから立体自走、機械式駐車場への推移がみられ2006年築以降では機械式の設置率が74%となっている。

2006年築以降の大規模マンションの機械式駐車場の設置率は68%となっているが、近年建築された大規模マンションでは、地下及び屋外に自走式駐車場を設置しているケースもみられるようになった。

## (9) 機械式駐車場の状況

機械式駐車場の減価償却としての耐用年数は15年と定められているが、機械式駐車場の更新は、一般的には20～25年程度とされ、更新する場合は車両1台当たり数百万円の費用がかかる場合もある。

## 3. 5地域30地区別の集計結果

足立区の都市の骨格をなす主要幹線道路である国道4号線、環状七号線、主要な水と緑の軸である荒川で区内を5地域30地区に区分した集計結果は以下のとおりとなった。

### (1) 5地域別の集計結果（抜粋）

地域 番号・名称	住宅総数 (戸) A	マンション 棟数(棟) B	マンション 戸数(戸) C	マンション 割合(%) C/A	マンション 平均住戸面積 (㎡)	空き住戸 率(%)
1 千住	37,406	163	9,691	25.9	52.4	0.9
2 梅田・江北・新田	65,263	182	13,437	20.6	63.0	0.9
3 足立・綾瀬・中川	64,808	309	15,863	24.5	67.5	1.3
4 六町・花畑・大谷田	58,744	173	8,423	14.3	63.2	1.3
5 西新井・竹の塚・舎人	81,437	216	11,363	14.0	63.7	1.3
区全域	307,658	1,043	58,777	19.1	62.7	1.1

住宅総数は平成27年国勢調査、マンション棟数等は平成29年末時点による

### (2) 30地区別の集計結果（抜粋）

項目	数値	地区名
マンション割合が高い地区	63.8%	1-1（千住曙町、千住関屋町）
マンション割合が低い地区	3.4%	4-3（東六月町、平野、保塚町）
大規模マンションが多い地区	129戸/棟	2-2（新田）
小規模マンションが多い地区	24戸/棟	5-8（入谷、舎人、舎人公園、舎人町、入谷町）
空き住戸率が高い地区	2.9%	4-5（花畑、保木間、南花畑） 5-3（竹の塚、西保木間）

## 集計結果 1

5 地域名		30 地区 番号	住宅 総数 (戸) A	マンション 棟数 (棟) B	マンション 戸数 (戸) C	マンション 割合 (%) C/A	マンション 延べ床面 (㎡) D	マンション平均 戸数 (戸/棟) C/B	マンション平均 住戸面積 (㎡) D/C
1	千住地域	1-1	3,551	23	2,266	63.8	152,702	99	67.4
		1-2	7,957	35	2,391	30.0	108,708	68	45.5
		1-3	2,505	5	191	7.6	10,772	38	56.4
		1-4	6,999	21	1,389	19.8	84,765	66	61.0
		1-5	7,087	40	1,858	26.2	85,814	46	46.2
		1-6	9,307	39	1,596	17.1	64,837	41	40.6
1 地域 計			37,406	163	9,691	25.9	507,599	59	52.4
2	梅田・江北・ 新田地域	2-1	4,643	12	1,061	22.9	71,465	88	67.4
		2-2	6,623	17	2,197	33.2	194,586	129	88.6
		2-3	1,106	6	245	22.2	14,948	41	61.0
		2-4	14,630	28	1,947	13.3	116,969	70	60.1
		2-5	21,492	39	2,543	11.8	184,092	65	72.4
		2-6	11,089	61	4,312	38.9	207,525	71	48.1
		2-7	5,680	19	1,132	19.9	56,846	60	50.2
2 地域 計			65,263	182	13,437	20.6	846,432	74	63.0
3	足立・綾瀬・ 中川地域	3-1	6,591	27	1,412	21.4	91,056	52	64.5
		3-2	22,121	88	5,443	24.6	372,278	62	68.4
		3-3	30,272	170	7,671	25.3	513,000	45	66.9
		3-4	5,824	24	1,337	23.0	94,916	56	71.0
3 地域 計			64,808	309	15,863	24.5	1,071,250	51	67.5
4	六町・花畑・ 大谷田地域	4-1	18,297	72	4,156	22.7	256,455	58	61.7
		4-2	5,883	11	597	10.1	38,031	54	63.7
		4-3	4,080	3	140	3.4	8,544	47	61.0
		4-4	15,828	60	2,626	16.6	182,944	44	69.7
		4-5	14,656	27	904	6.2	46,292	33	51.2
4 地域 計			58,744	173	8,423	14.3	532,266	49	63.2
5	西新井・ 竹の塚・ 舎人地域	5-1	11,751	41	2,093	17.8	129,232	51	61.7
		5-2	9,948	30	2,047	20.6	131,242	68	64.1
		5-3	9,427	29	1,329	14.1	76,386	46	57.5
		5-4	7,579	20	1,307	17.2	72,496	65	55.5
		5-5	5,151	16	1,511	29.3	110,573	94	73.2
		5-6	16,317	22	943	5.8	64,658	43	68.6
		5-7	16,885	43	1,766	10.5	111,118	41	62.9
		5-8	4,379	15	367	8.4	27,648	24	75.3
5 地域 計			81,437	216	11,363	14.0	723,354	53	63.7
合計・区全域平均			307,658	1,043	58,777	19.1	3,680,900	56	62.7



## 集計結果 2

5 地域名		30 地区 番号	小規模 マンション <~30 戸> (棟)	中規模 マンション <31~ 99 戸> (棟)	大規模 マンション <100 戸 ~> (棟)	駅勢圏内 立地割合 (%)	旧耐震 マンション (棟)	空き 住戸数 (戸) E	空き 住戸率 (%) E/C	管理不全・ 予備群 マンション (棟)
1	千住地域	1-1	2	15	6	100.0	5	14	0.6	0
		1-2	13	13	9	28.6	6	22	0.9	1
		1-3	3	2	0	100.0	2	1	0.5	0
		1-4	3	15	3	100.0	2	9	0.6	1
		1-5	12	26	2	85.0	5	22	1.2	3
		1-6	15	22	2	25.6	4	18	1.2	1
1 地域 計			48	93	22	63.2	24	86	0.9	6
2	梅田・江北・ 新田地域	2-1	2	6	4	66.7	1	4	0.4	0
		2-2	4	6	7	0	3	15	0.7	3
		2-3	2	4	0	0	3	6	2.4	2
		2-4	8	15	5	71.4	9	28	1.4	6
		2-5	13	20	6	64.1	4	25	1.0	5
		2-6	11	42	8	78.7	11	31	0.7	16
		2-7	7	8	4	100.0	7	8	0.7	8
2 地域 計			47	101	34	65.9	38	117	0.9	40
3	足立・綾瀬・ 中川地域	3-1	7	19	1	100.0	6	12	0.8	11
		3-2	26	48	14	59.1	17	65	1.2	27
		3-3	64	102	4	54.7	15	117	1.5	27
		3-4	6	15	3	95.8	4	8	0.6	4
3 地域 計			103	184	22	63.1	42	202	1.3	69
4	六町・花畑・ 大谷田地域	4-1	19	46	7	41.7	6	56	1.3	6
		4-2	2	8	1	0	3	6	1.0	2
		4-3	0	3	0	0	0	0	0.0	0
		4-4	16	41	3	16.7	4	24	0.9	5
		4-5	14	12	1	0	5	26	2.9	7
4 地域 計			51	110	12	23.1	18	112	1.3	20
5	西新井・ 竹の塚・ 舎人地域	5-1	6	32	3	29.3	7	36	1.7	4
		5-2	10	16	4	66.7	1	14	0.7	3
		5-3	9	17	3	93.1	9	38	2.9	5
		5-4	4	15	1	100.0	0	12	0.9	1
		5-5	1	10	5	6.3	1	23	1.5	0
		5-6	3	19	0	77.3	0	9	1.0	0
		5-7	15	27	1	41.9	3	11	0.6	3
		5-8	11	4	0	0	2	9	2.5	6
5 地域 計			59	140	17	53.2	23	152	1.3	22
合計・区全域平均			308	628	107	54.9	145	669	1.1	157

## 4 5 地域別の集計結果

### (1) 千住地域

北千住駅を中心に 163 棟のマンションが点在する地域で、マンション数は区内(1,043 棟)の 16%を占めている。大半のマンションが 1982 年～2005 年(112 棟)に建てられている。

### (2) 梅田・江北・新田地域

足立区内(1,043 棟)の 182 棟(17%)を占める地域である。大半の 112 棟は 1982 年～2005 年に建築されている。

### (3) 足立・綾瀬・中川地域

この地域に所在するマンションは 309 棟で、足立区内の 30%を占めマンション集積度の一番高い地域である。大半が 1982 年～2005 年(233 棟)に建築されている。

### (4) 六町・花畑・大谷田地域

この地域は 173 棟(17%)を占める地域である。大半のマンションが 1982～2005 年に建築(124 棟)されている。

### (5) 西新井・竹の塚・舎人地域

この地域は 216 棟(21%)を占め、地域 3(足立・綾瀬・中川地域)に次いでマンションが多い地域である。1994 年～2005 年の建築数(104 棟)が際立っている。

## 5 5 地域別の外観目視調査集計結果

下記の項目ごとに結果をグラフ表示

- (1) 管理形態(管理会社委託等)
- (2) 管理員
- (3) 管理員勤務形態
- (4) 管理組合郵便窓口(ポスト等)
- (5) 規約・議事録等保管場所の掲示
- (6) 緊急連絡先の表示
- (7) 掲示板の設置
- (8) 空室状況
- (9) 空室調査結果の根拠
- (10) オートロック
- (11) エントランス環境
- (12) 内装の主な仕上げ
- (13) 共用廊下の汚れ
- (14) 共用廊下のクラック
- (15) 共用廊下のサビ
- (16) 共用廊下
- (17) 共用階段
- (18) 外壁の主な仕上げ
- (19) 外壁の汚れ
- (20) 外壁のクラック

- (21) 外壁のサビ
- (22) 共用階段のクラック
- (23) 共用階段のサビ
- (24) 鉄部のサビ
- (25) 集会室
- (26) エレベーター
- (27) 駐車場
- (28) 駐車形態
- (29) 機械式駐車場の状況
- (30) 自転車・バイク置場
- (31) 自転車・バイク置場の管理状況
- (32) 耐震改修工事の実施

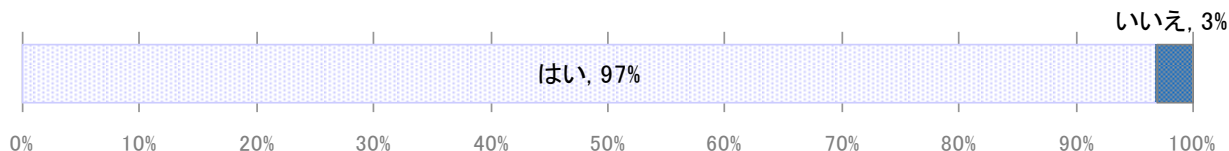
### 第三章 回収アンケート結果に基づくマンションの概況

#### 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）

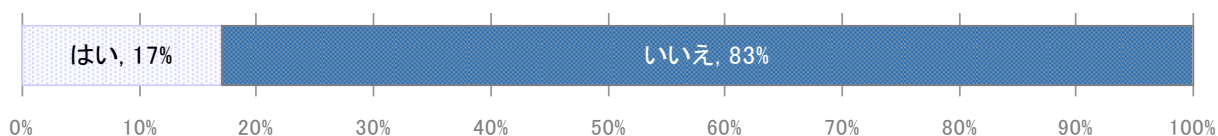
※選択肢による回答のみを抜粋

##### 1. 管理状況・管理体制についておたずねします。

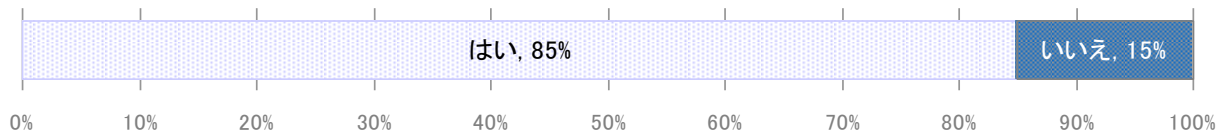
問1 総会・理事会を定期的には開催していますか。(n=243)



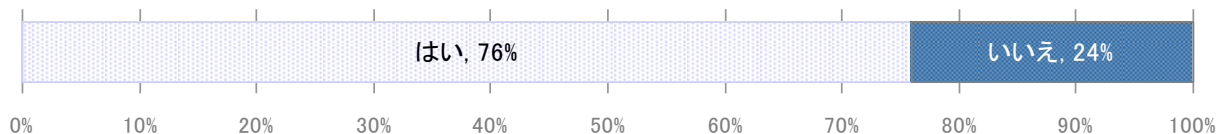
問2 管理組合は法人格を持っていますか。(n=230)



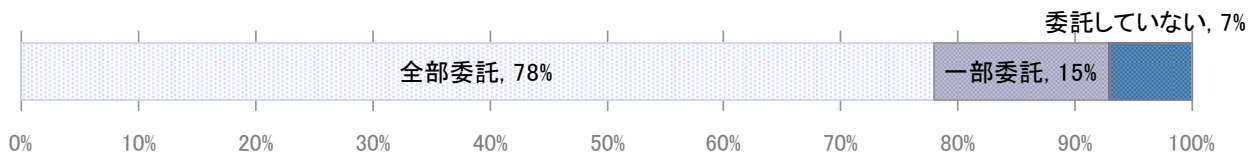
問3 組合員名簿を作成していますか。(n=234)



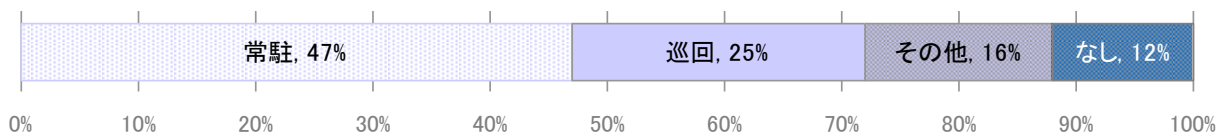
問4 居住者名簿を作成していますか。(n=237)



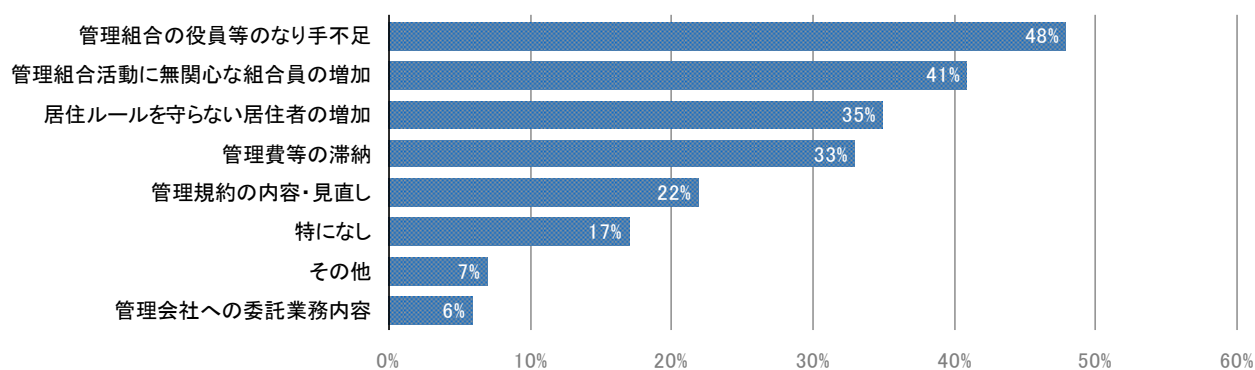
問5 管理会社に管理を委託していますか。(n=241)



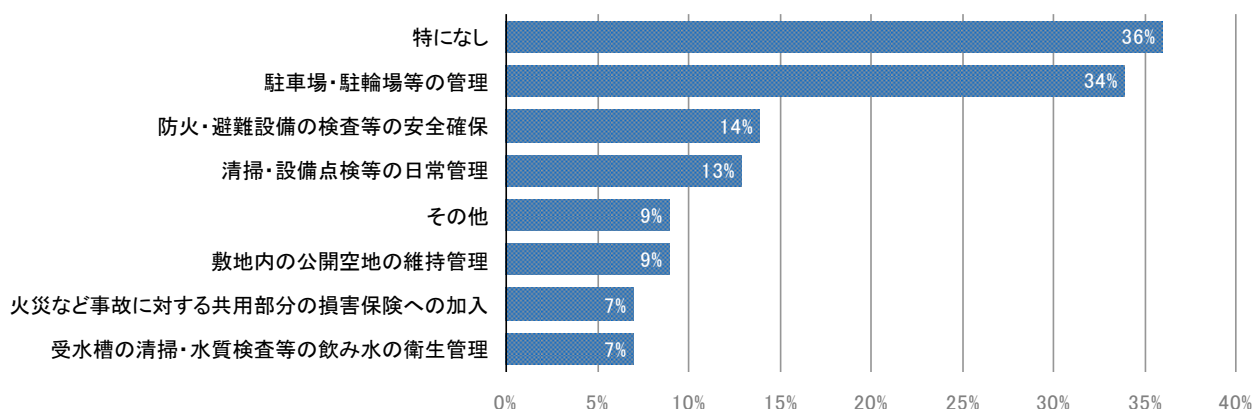
問6 管理員はいますか。(n=205)



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)

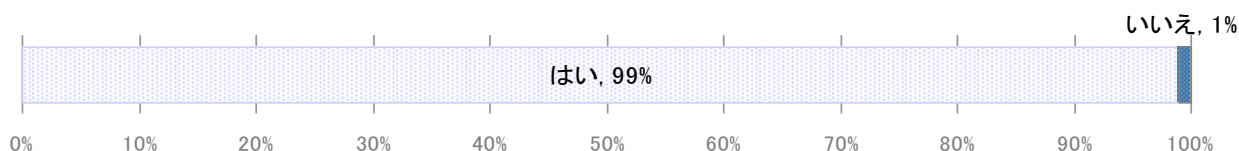


問8 施設管理上の問題についてお答えください。〈3つまでに○印〉 (n=243)

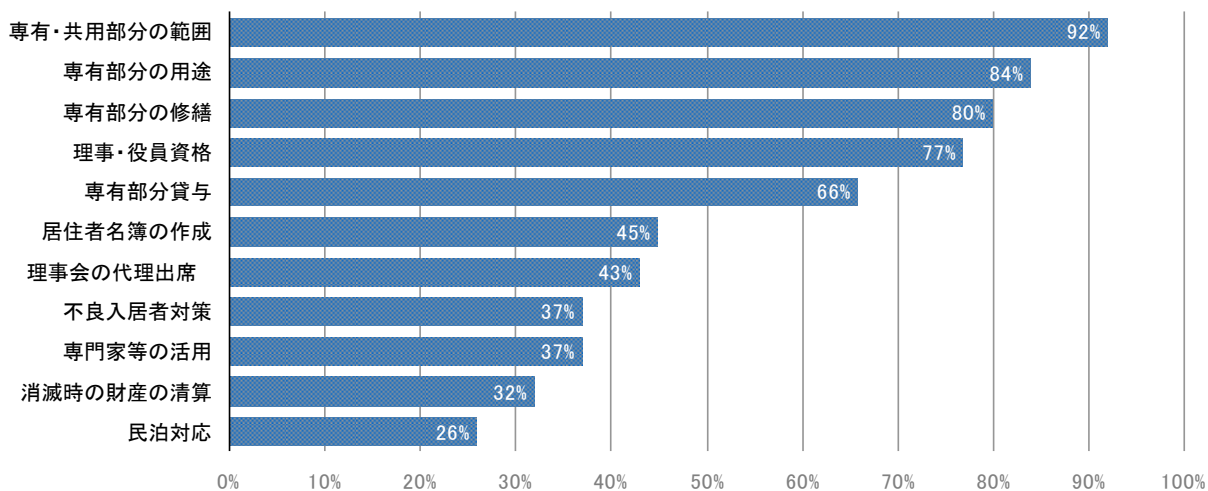


2. 管理規約についておたずねします。

問9 管理規約はありますか。 (n=236)



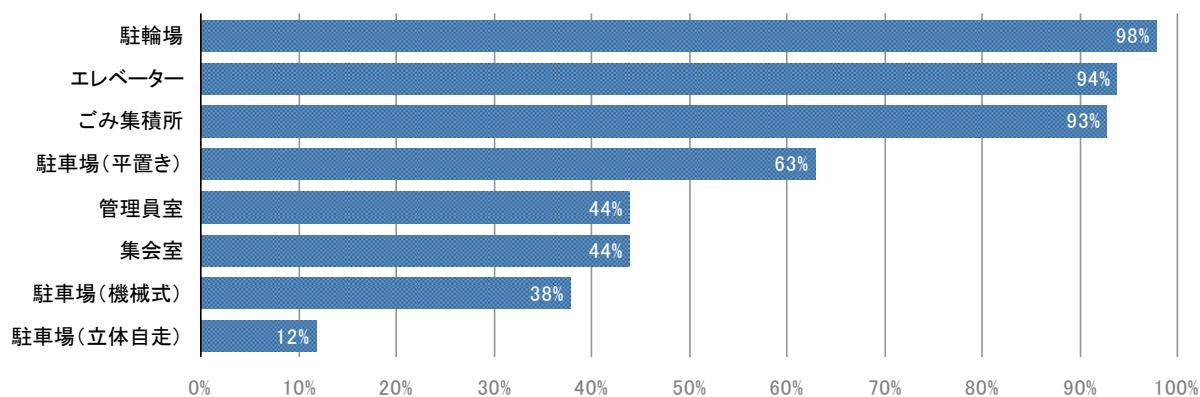
問10 管理規約に規定されているものをお答えください。〈複数〉 (n=243)



### 3. 建物・施設の概要についておたずねします。

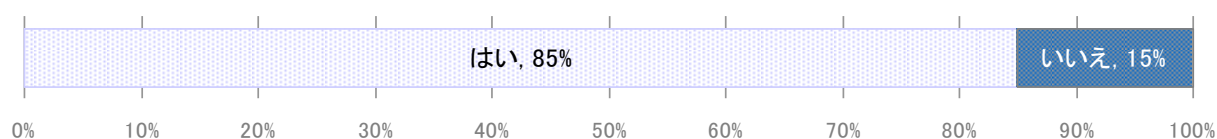
問 1 1 建物の内訳について（省略）

問 1 2 施設についてあるものに○を付けてください。〈複数〉（n=243）



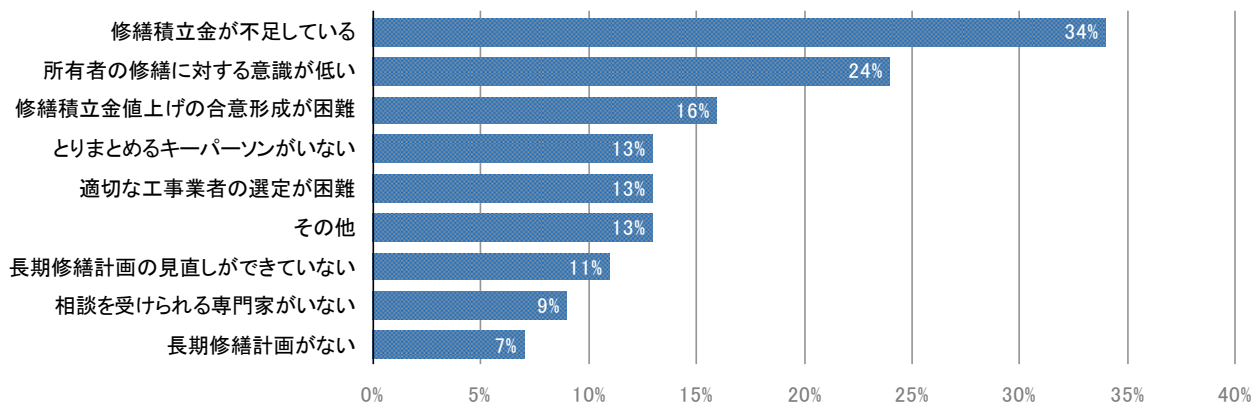
### 4. 建物・施設の維持管理についておたずねします。

問 1 3 長期修繕計画は作成していますか。（n=237）

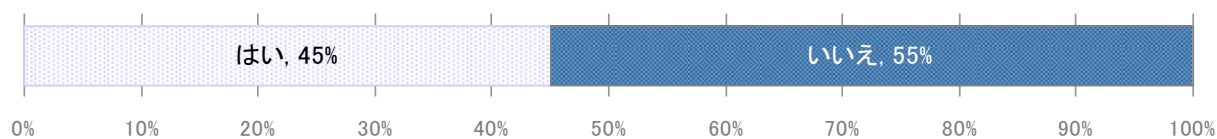


問 1 4 長期修繕計画の計画年数について（省略）

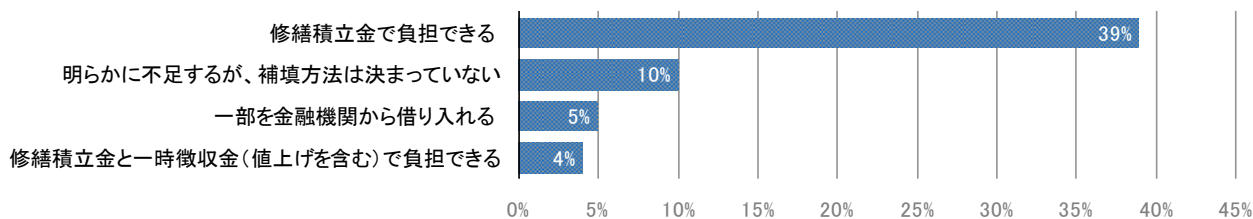
問 1 5 大規模修繕工事を実施するにあたって、どのような問題点がありますか。（n=243）



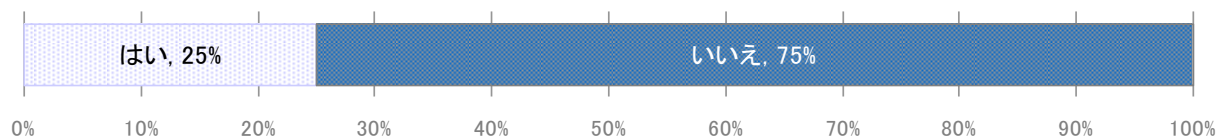
問 1 6 今後5年以内に大規模修繕工事を予定していますか。（n=239）



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)

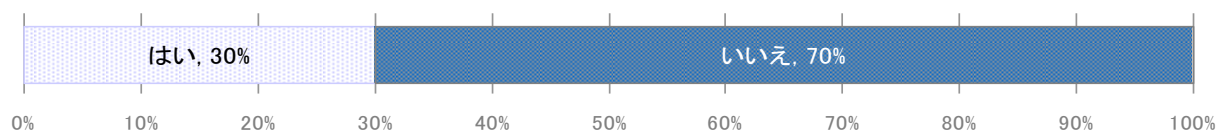


問 1 8 大規模修繕工事にあたり、修繕積立金の値上げを検討していますか。(n=148)

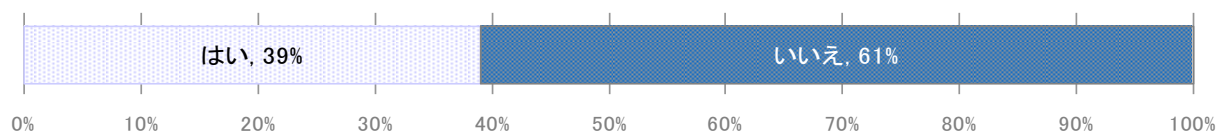


### 5. 高経年マンション(築35年以上)についておたずねします。

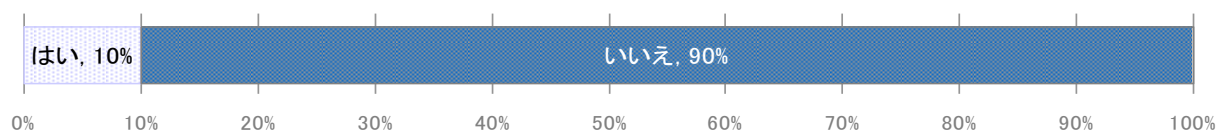
問 1 9 昭和59年以前に建てられたマンションですか。(n=219)



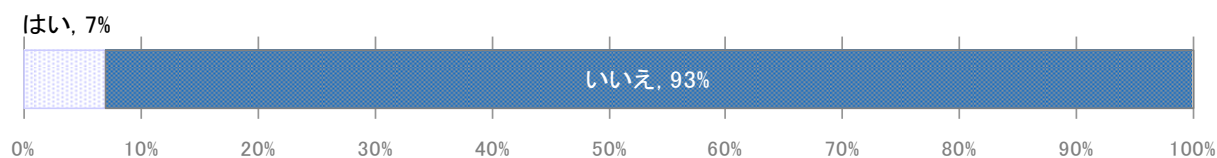
問 2 0 耐震診断を実施したことがありますか。(n=100)



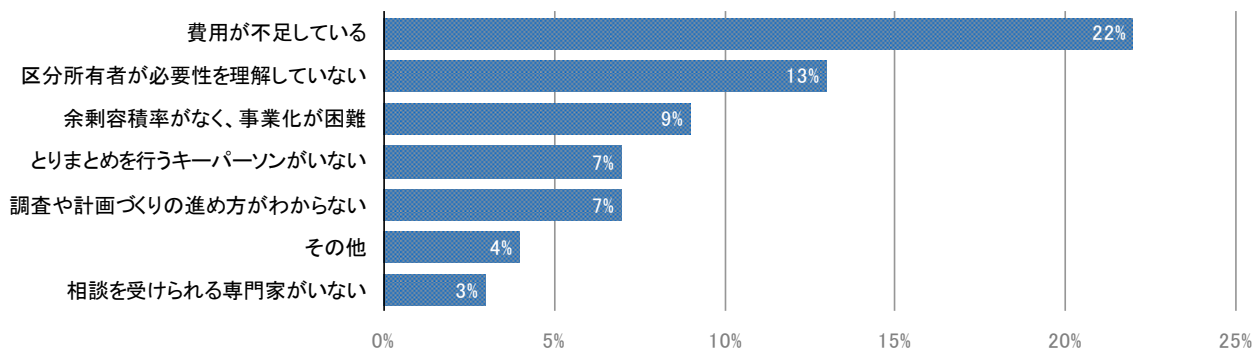
問 2 1 耐震補強工事を実施したことがありますか。(n=99)



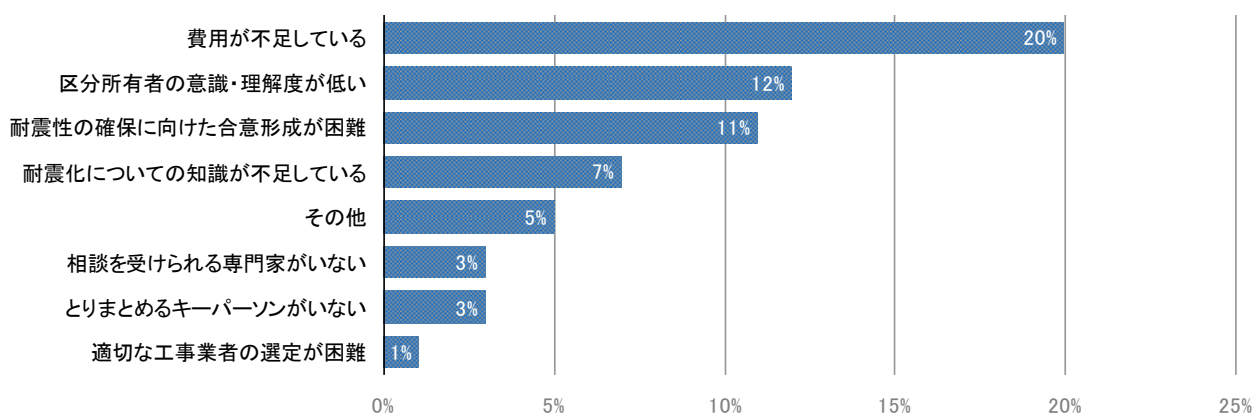
問 2 2 建替えに関する検討をしたことがありますか。(n=101)



問 2 3 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)



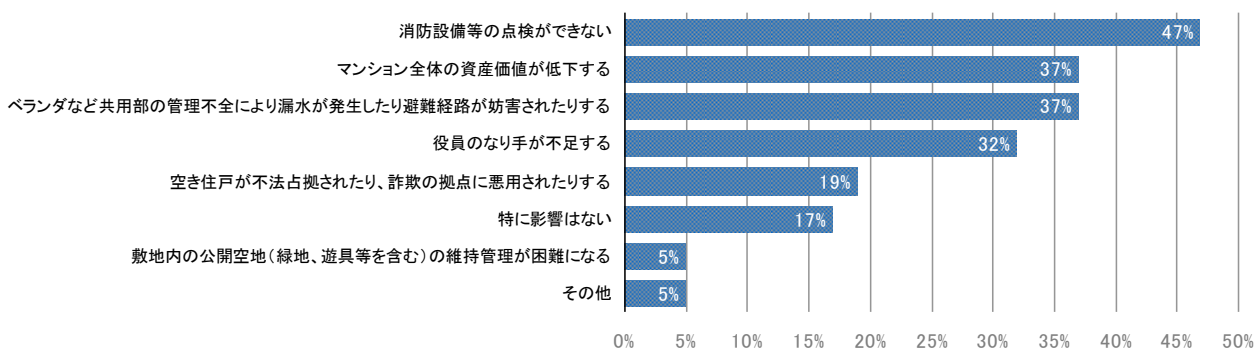
問 2 4 建替えができない場合、建物の耐震化に向けてどのような問題点が考えられますか。 (n=243)  
〈3つまで〉



## 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)

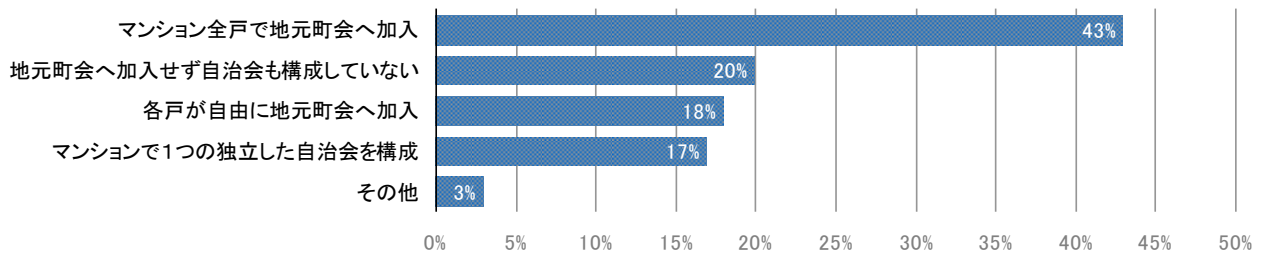
問 2 6 空き住戸が発生 (増加) した場合、マンションの管理運営にどのような影響があると思いますか。〈複数〉 (n=243)



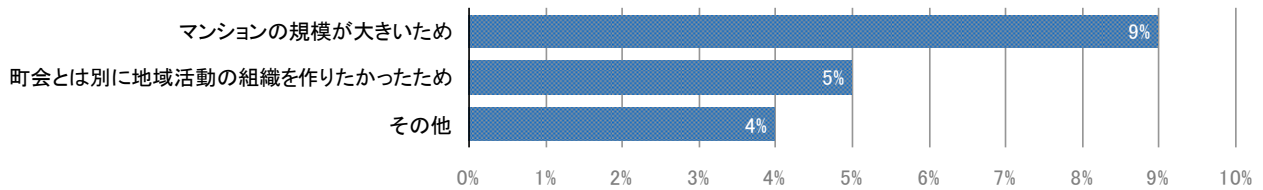


7. コミュニティ活動についておたずねします。

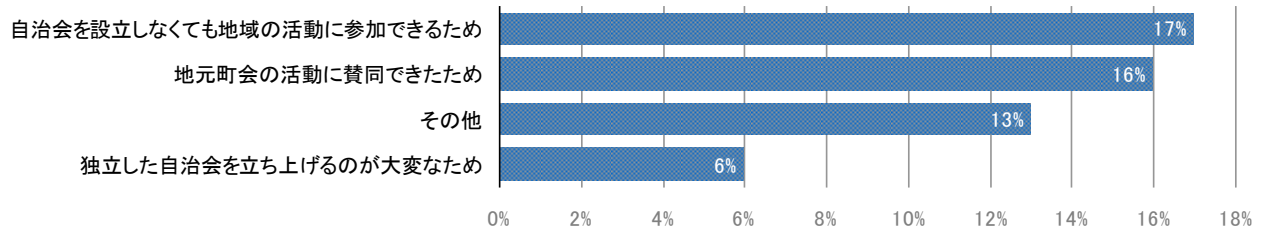
問27 コミュニティ組織の構成状況をお答えください。(n=243)



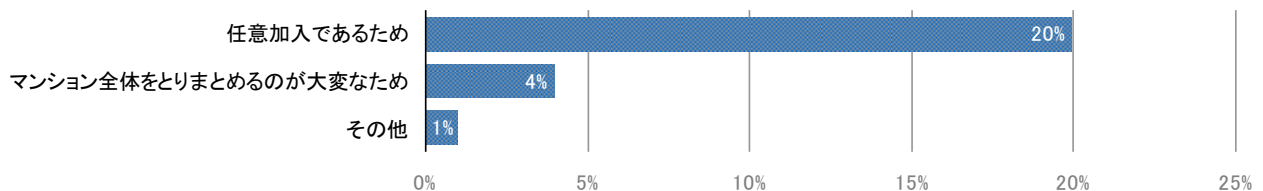
問28 マンションで1つの独立した自治会を構成した理由をお聞かせください。〈複数〉(n=243)



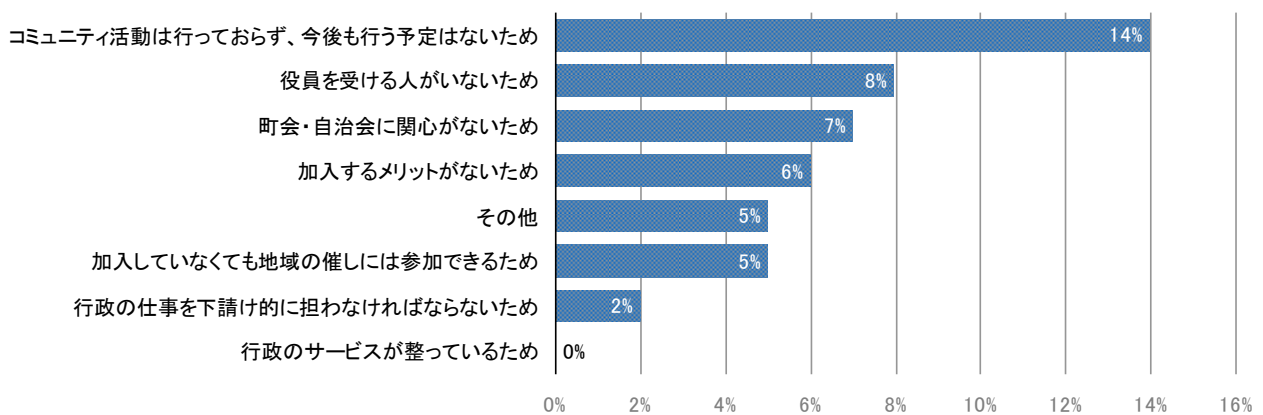
問29 マンション全戸で地元町会へ加入した理由をお聞かせください。〈複数〉(n=243)



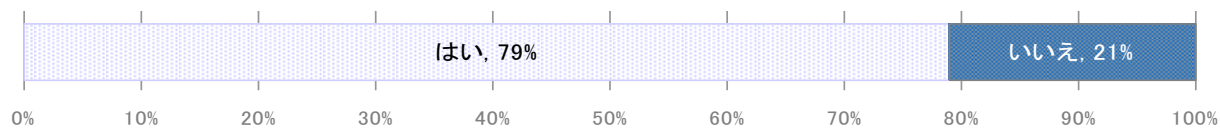
問30 各戸が自由に地元町会へ加入となった理由をお聞かせください。〈複数〉(n=243)



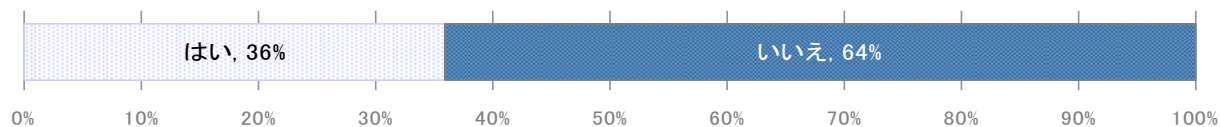
問31 地元町会へ加入せず自治会も構成していない理由をお聞かせください。〈複数〉(n=243)



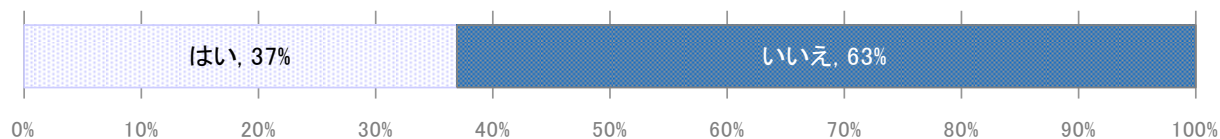
問 3 2 学校で実施する避難所運営訓練や地元の催し、また足立区からの様々な情報提供を希望しますか。(n=179)



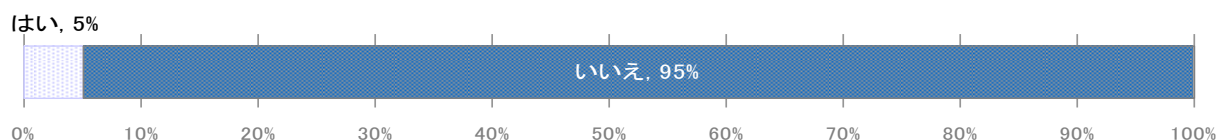
問 3 3 マンション内の交流のためにイベント等を開催したことがありますか。(n=229)



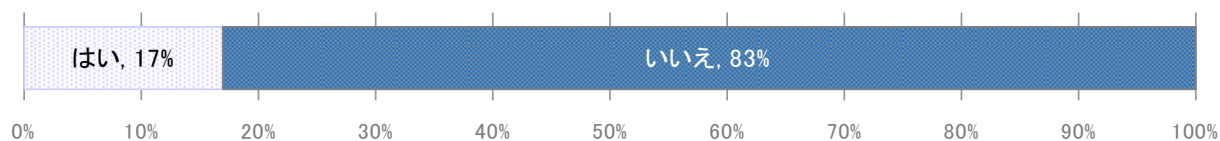
問 3 4 近隣町会との交流はありますか。(n=227)



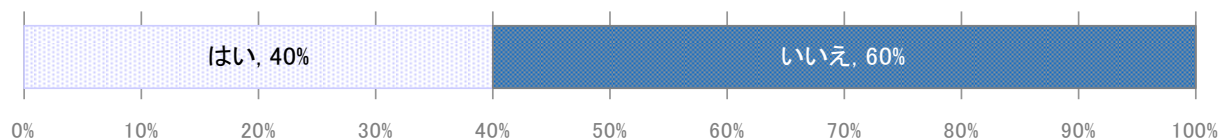
問 3 5 今後、独自に自治会を設立したいと思いますか。(n=200)



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)

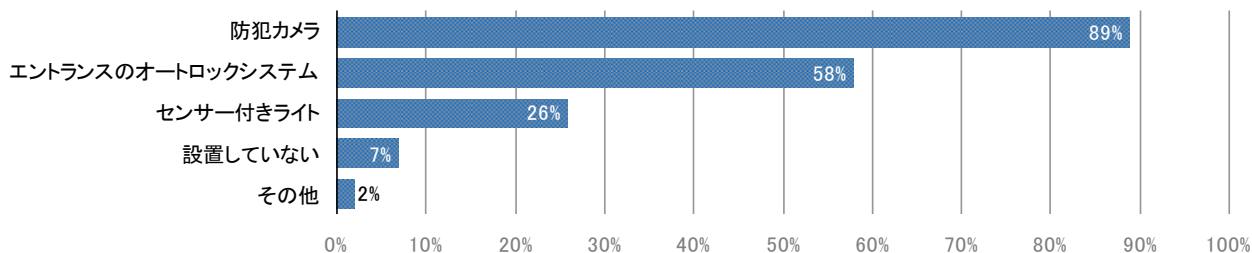


問 3 7 足立区内に管理組合の交流組織がある場合は、参加を希望しますか。(n=211)

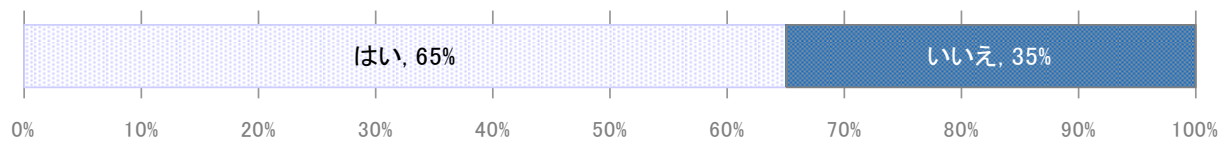


## 8. 犯罪対策についておたずねします。

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)

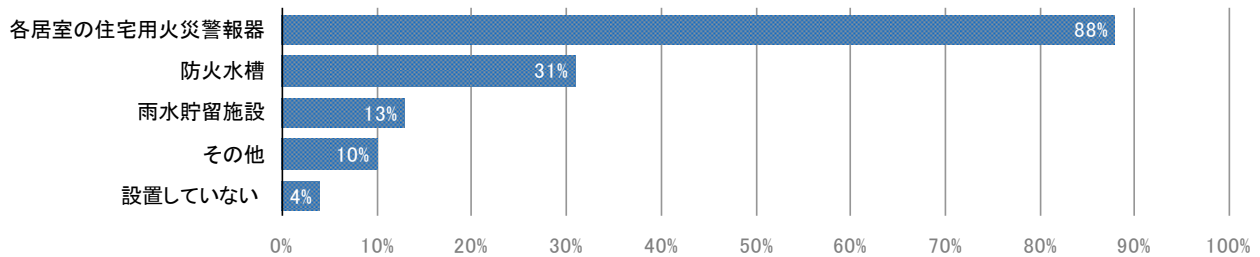


問 3 9 マンション内で居住者や管理員、警備会社による見回りを実施していますか。(n=233)

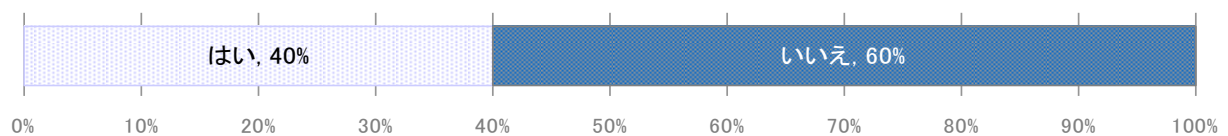


9. 災害対策についておたずねします。

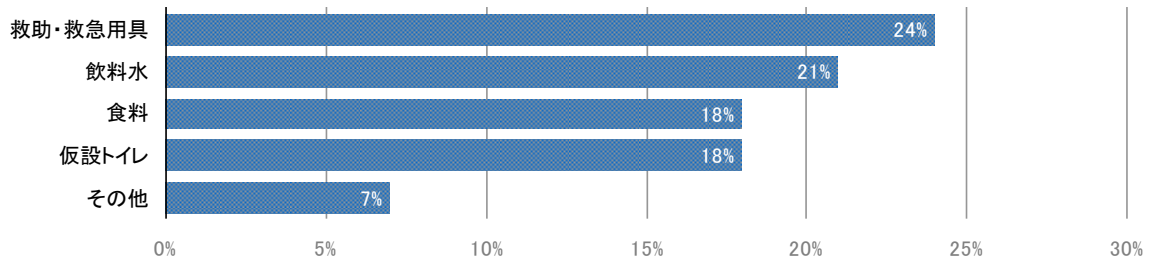
問 4 0 どのような防災設備を設置していますか。〈複数〉 (n=243)



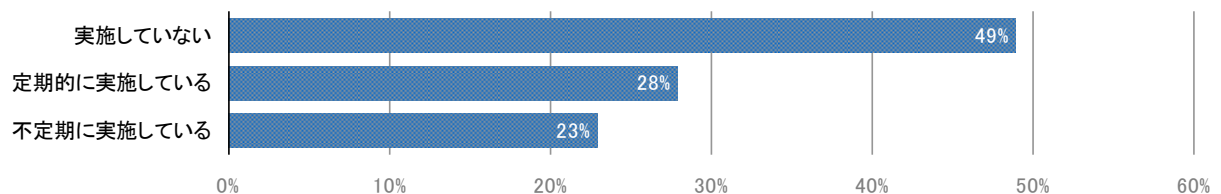
問 4 1 防災備品等を収納するスペース、または災害用格納庫をお持ちですか。(n=234)



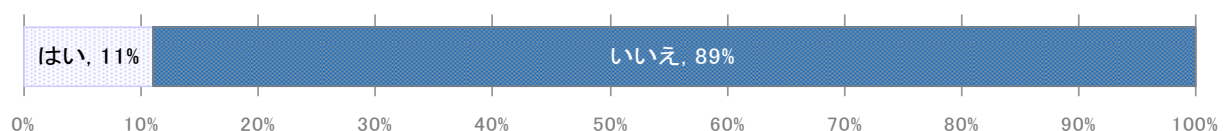
問 4 2 災害時のために何を備蓄・装備していますか。〈複数〉 (n=243)



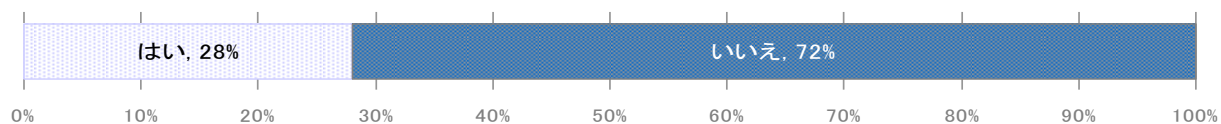
問 4 3 防災訓練の実施状況についてお答えください。(n=243)



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)

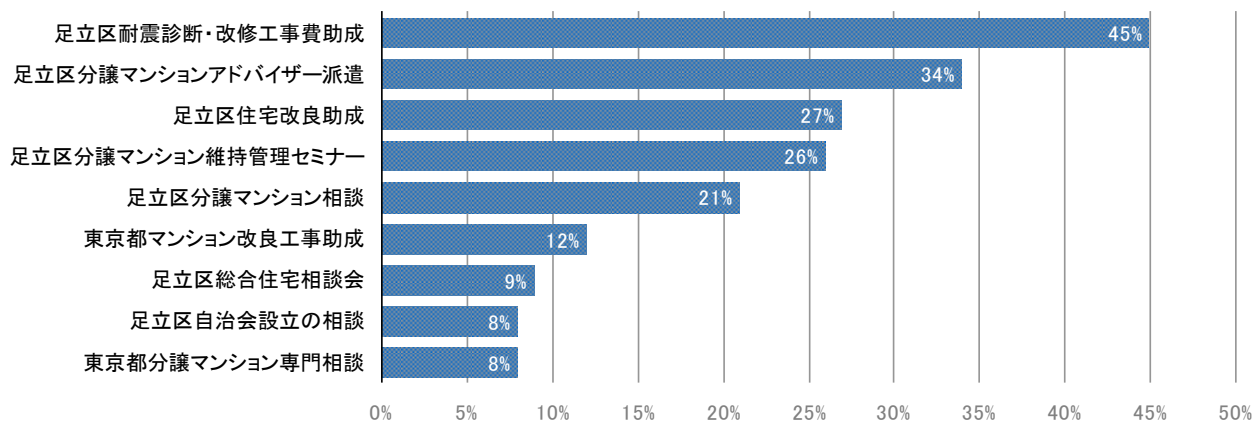


問 4 5 災害時に備え、高齢者等要配慮者を把握していますか。(n=234)

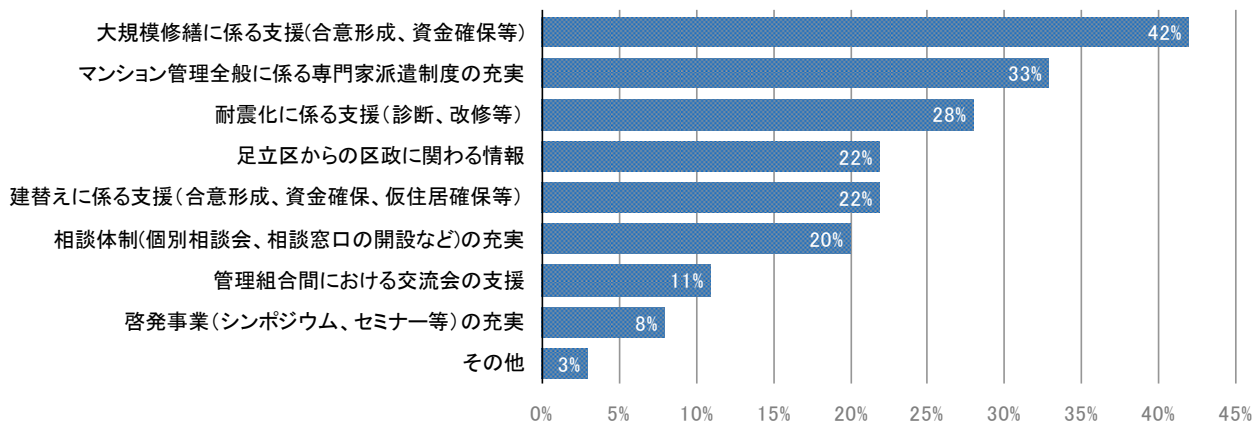


10. 行政の支援についておたずねします。

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

行政の広報の在り方を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、管理会社はやってくれる」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策としては、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、「高齢化により身体の自由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%)