

令和元年度
足立区分譲マンション
詳細調査報告書

令和2年3月

足立区

目 次

はじめに	1
第Ⅰ章 調査の概要	2
1 調査の目的	2
2 調査の対象	2
3 調査の内容及び結果	2
(1) 調査方法：マンション管理士によるヒアリング調査	2
(2) 調査期間：令和元年10月～12月	2
(3) 回答結果	2
(4) 返送による回答	2
(5) 無回答	2
4 戸数別分類	3
5 戸数別駅勢圏分類	3
第Ⅱ章 令和元年度足立区分譲マンション詳細調査結果	5
1 252棟の調査結果	5
(1) 管理組合の運営体制の整備	5
(2) 管理規約の設定	9
(3) 総会の開催	10
(4) 管理費等の額の設定	12
(5) 計画修繕の実施	18
(6) その他の事項	19
第Ⅲ章 平成29年度実態調査に基づく管理不全等マンションの詳細調査結果	25
1 144棟の調査結果	26
2 戸数規模から見る主要項目	26
(1) 管理組合の運営体制の整備（理事会開催 空室状況等）	26
(2) 管理規約の設定	30

(3) 総会の開催	31
(4) 管理費等の額の設定	32
(5) 計画修繕の実施	35
(6) その他の事項	37
第IV章 東京都の条例に基づき届出対象となるマンションの詳細調査結果	41
1 173棟の調査結果	41
2 戸数規模から見る主要項目	41
(1) 管理組合の運営体制の整備（理事会開催 空室状況等）	41
(2) 管理規約の設定	45
(3) 総会の開催	46
(4) 管理費等の額の設定	47
(5) 計画修繕の実施	51
(6) その他の事項	52
第V章 総括	57
1 調査対象マンション別の総括	57
(1) 実態調査に基づく管理不全等マンションの総括	57
(2) 要届出マンションの総括	57
2 詳細調査結果に基づく総括	58
(1) 戸数規模に基づく総括	58
(2) 支援策の検討	59

【はじめに】

今回の足立区分譲マンション詳細調査は、「平成29年度足立区分譲マンション実態調査」の追跡調査を主目的とするが、後出の東京都条例に基づく届出制度との関連性にも配慮したものである。

戦後復興から高度成長期を経て、マンションストックは増加の一途をたどり、国民の約1割がマンションに居住する時代が到来している。

マンション所有を巡る権利義務関係を明確にするために、「建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法）」が民法の特別法として昭和37年に制定されるとともに、マンション管理の適正化を推進することを目的に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、適正化法）」が平成12年に制定された。

マンションにおける「二つの老い（建物と居住者）の進行」がもたらす管理不全マンションの問題等への対応を早急に求められ、東京都は条例を制定して様々な施策の検討を進めている（東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づき、管理組合等による管理状況届出制度が令和2年4月から開始される）。

足立区では、区内の分譲マンション実態調査も独自に実施してきた。平成29年度の調査では、管理不全と思われるマンション（以下、管理不全等マンション）に関する抽出調査を実施し、今回の調査では、今後の施策を検討するための基礎資料を得ることも目的としている。

第 I 章 調査の概要

1 調査の目的

平成 29 年度に実施した分譲マンション実態調査によって管理不全と思われるマンション及び「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」で届出対象となる足立区内の分譲マンションを対象に、管理組合の運営状況、修繕積立金の状況、修繕計画等について、マンション管理士のヒアリング調査により、実態を把握することでマンション支援策の検討に資することを目的とする。

2 調査の対象

今回、詳細調査対象のマンションは以下のとおりである。

- ・平成 29 年度実態調査に基づく管理不全等マンション 144 棟。
※ 157 棟のうち賃貸物件が 12 棟、複数棟単一管理物件が 1 棟あることが判明し、13 棟分を除外した結果、調査対象は 144 棟となった。
- ・「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」で届出対象となる分譲マンション 189 棟。
- ・管理不全等マンション 144 棟、都条例の対象マンション 189 棟で、両者の重複もあった。また、調査の過程で判明した賃貸物件及び単一管理組合による複数棟管理物件の重複分を除外した結果、調査対象は 252 棟。

3 調査の内容及び結果

(1) 調査方法：マンション管理士によるヒアリング調査

(2) 調査期間：令和元年 10 月～12 月

(3) 回答結果

主なヒアリング相手は管理会社関係者（管理員を含む）、役員（経験者を含む）及び一般組合員であり回答数は調査対象数 252 棟のうち 215 棟となった。

(4) 返送による回答

回答数 215 棟のうち返送のみによる回答は 6 棟であった。

複数回の訪問等によってもヒアリングが叶わなかった場合には返送による書面回答を求め、その設問については、回答を得やすくするため、ヒアリングによる設問中「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」で定める管理組合の運営体制の整備、管理規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施等を主な内容とした。

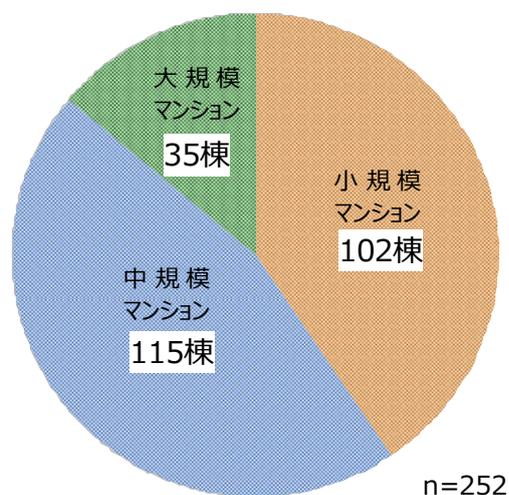
(5) 無回答

調査対象のマンションでありながらも、複数回の訪問等によって回答を得られなかった主な理由としては、組合員による回答拒否の他、ヒアリング対象者に恵まれなかったこと等があげられるが、回答拒否については、管理会社関係者（管理員を含む）による明確な対応拒否も含まれる。

4 戸数別分類

戸数別分類については小規模マンション（2戸～30戸）、中規模マンション（31戸～99戸）、大規模マンション（100戸以上）とそれぞれ定義した。

【戸数別分類結果】



調査対象のマンションの戸数別分類は、それぞれ以下のとおりであった。

小規模マンション	102棟
中規模マンション	115棟
大規模マンション	35棟

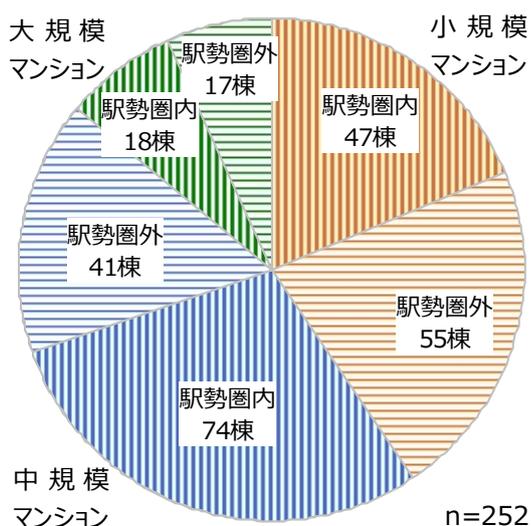
なお、平成29年度足立区分譲マンション実態調査におけるマンション棟数は1,043棟であり、戸数別分類は、それぞれ以下のとおりであった。

小規模マンション	307棟
中規模マンション	627棟
大規模マンション	107棟
戸数不明マンション	2棟

5 戸数別駅勢圏分類

駅勢圏とは、区内の鉄道駅を中心とした人々の居住地を含めた範囲とし、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、それぞれ半径500m以内と定義した。

【駅勢圏分類結果】



調査対象のマンションの戸数別駅勢圏分類は、それぞれ以下のとおりであった。

小規模マンション	内：47棟	外：55棟
中規模マンション	内：74棟	外：41棟
大規模マンション	内：18棟	外：17棟

なお、平成29年度足立区分譲マンション実態調査におけるマンション棟数は1,043棟であり、駅勢圏分類は、それぞれ以下のとおりであった。

小規模マンション	内：151棟	外：158棟
中規模マンション	内：356棟	外：271棟
大規模マンション	内：63棟	外：44棟

今回の調査対象となった駅勢圏分類は以下のとおりとなった。

駅から半径500m圏内に立地	139棟 (55.2%)	8,596戸 (56.4%)
駅から半径500m圏外に立地	113棟 (44.8%)	6,635戸 (43.6%)

駅勢圏内 町丁目一覧

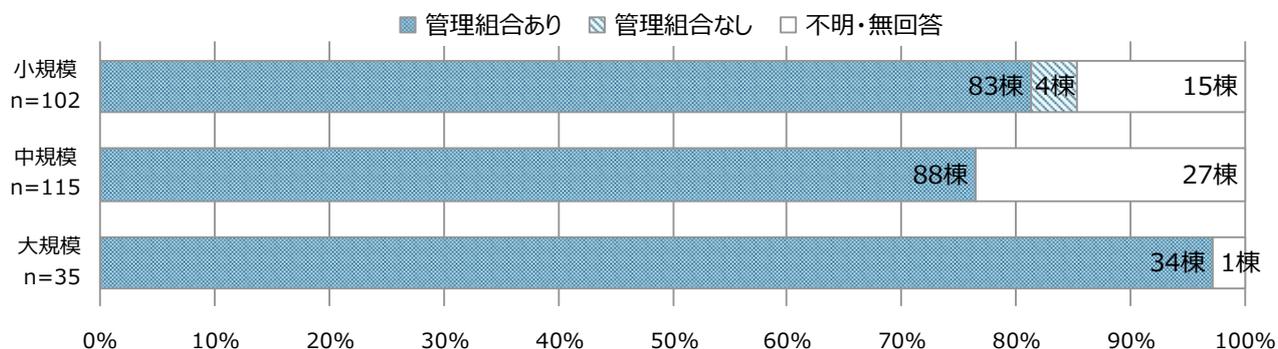
千住一～四丁目、千住曙町、千住旭町、千住東一・二丁目、千住関屋町、千住橋戸町、千住宮元町、千住元町、千住柳町、千住仲町、日ノ出町、柳原一・二丁目、小台一・二丁目、扇一～三丁目、江北一・二・五丁目、興野一・二丁目、西新井本町一～四丁目、梅島一～三丁目、梅田五～八丁目、西新井栄町一～三丁目、青井二～四丁目、足立一～四丁目、弘道一・二丁目、中央本町一・二丁目、西綾瀬一～四丁目、綾瀬一～四丁目、加平一・三丁目、谷中一～五丁目、東和二・五丁目、中川一～四丁目、大谷田四丁目、南花畑一・二丁目、六町一～四丁目、栗原一・三丁目、島根三・四丁目、竹の塚一～七丁目、西新井一～四・六・七丁目、江北六・七丁目、皿沼二・三丁目、谷在家一～三丁目、伊興一～五丁目、西伊興二丁目、西竹の塚一・二丁目、伊興本町一・二丁目、舎人一～六丁目

第Ⅱ章 令和元年度足立区分議マンション詳細調査結果

1 252棟の調査結果

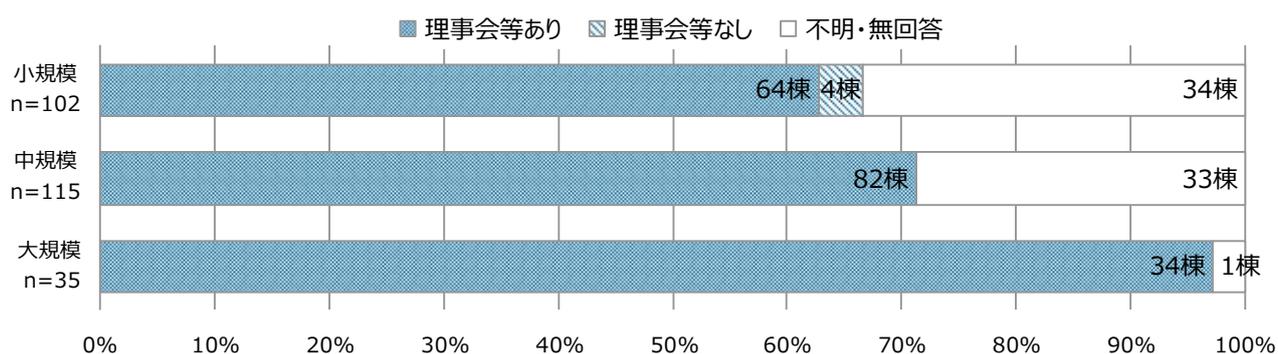
(1) 管理組合の運営体制の整備

①管理組合の有無



・管理組合が「なし」との回答が4棟あった。昭和38年施行の区分所有法が昭和58年に改正され、改正法第3条で「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成」するものとされたが、高経年のマンションでは管理組合がない状況で今日に至っている可能性が推察される。

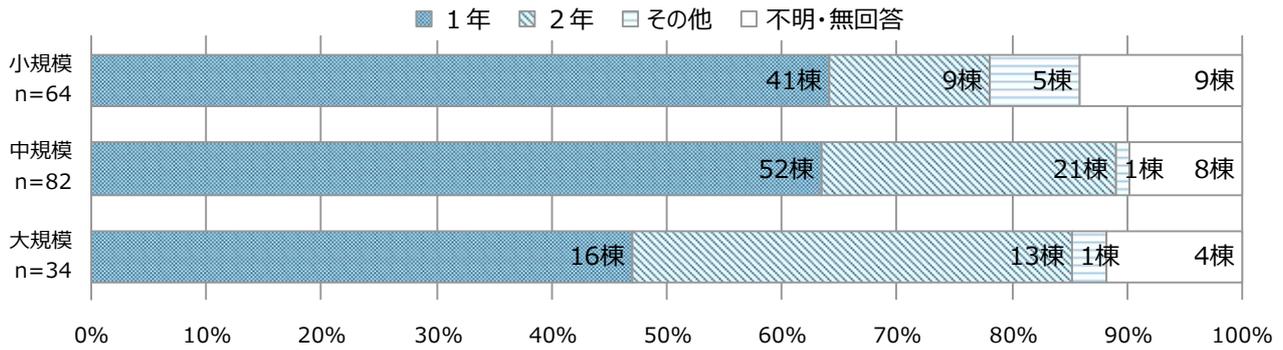
②理事会等の有無



・理事会の構成は区分所有法ではなく組合自治（管理規約等）に基づく執行機関となるが、管理組合が「なし」と回答された4棟については、理事会もなかった。

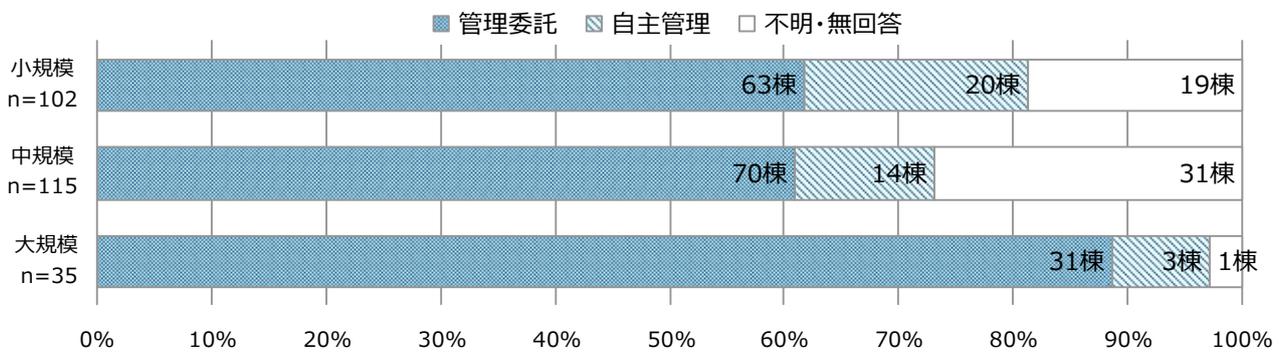
なお、区分所有法第49条には管理組合法人にもみ理事を置く義務を規定しているが、その場合でも理事会の設置義務はない。

③理事の任期



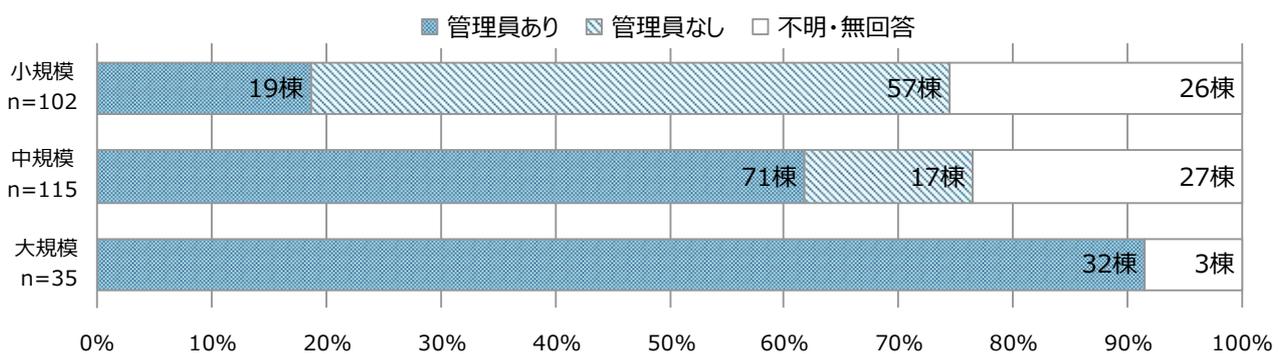
・不明及び無回答を除く159棟のうち152棟においては、任期が1年または2年とされ2年任期を採用しているマンションにおいては半数ごとの改選方式がとられ、理事会の継続性を担保しようとする姿勢がうかがわれる。また、その他の7棟については、定められた任期はないとの回答であった。

④管理形態（管理会社委託等）



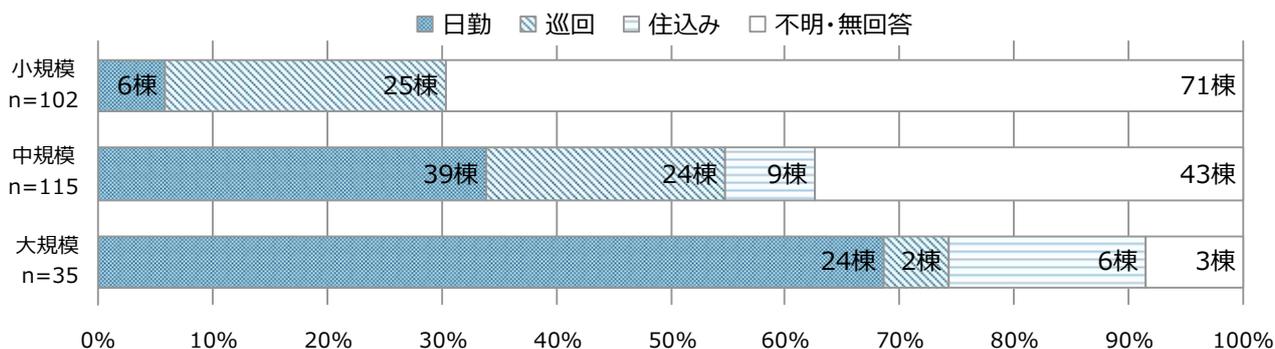
・不明及び無回答を除く201棟のうち37棟が自主管理を行っているが、規模的には小・中規模マンションに多く見られる。

⑤管理員の有無



・不明及び無回答を除く196棟のうち122棟が管理員「あり」としているが、管理会社に業務を委託しているマンションであっても管理員を置いていない現状が見られる。

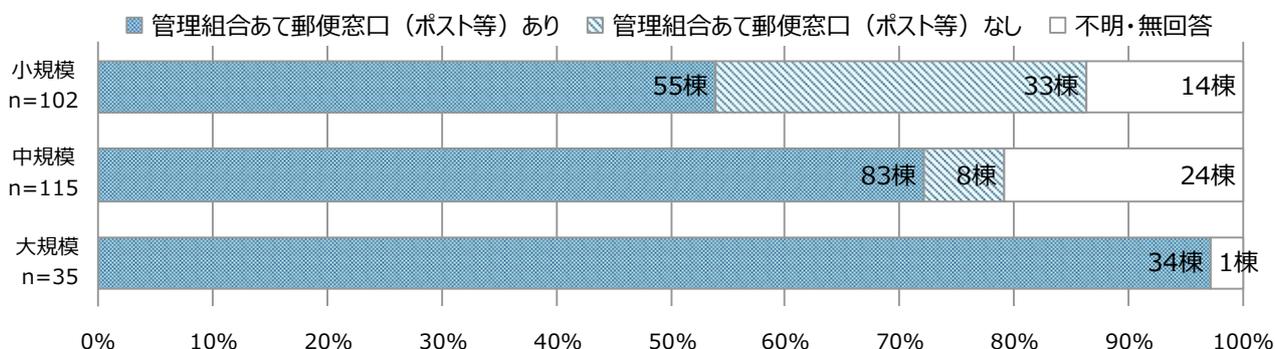
⑥管理員勤務形態



・勤務形態について、一部はマンション内の掲示内容からのデータとなっているが、日勤と巡回は数が拮抗しており、住込みも数は少ないが存在している。

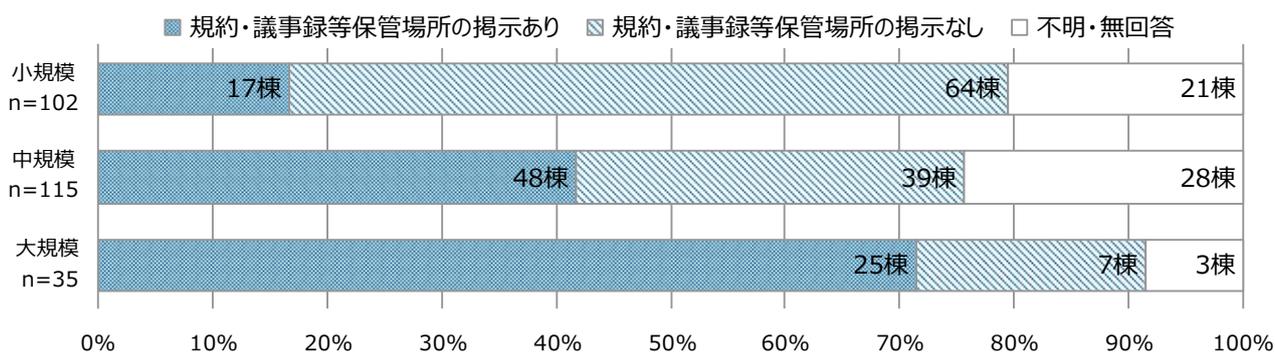
なお、巡回51棟の中には、巡回清掃員も含まれていると推察されるため、⑤管理員の有無の棟数と異なる結果となっている。

⑦管理組合あて郵便窓口（ポスト等）の有無



・管理組合あて郵便窓口（ポスト等）の有無について、一部はマンション内の掲示内容からのデータとなっているが、不明及び無回答も合わせ80棟のマンションでは、管理組合あて郵便窓口（ポスト等）がないことがわかった。

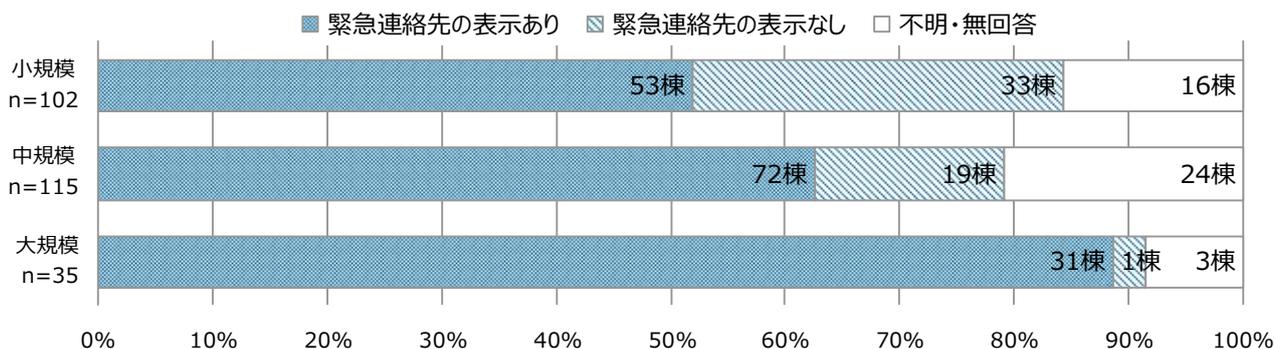
⑧規約・議事録等保管場所の掲示の有無



・規約・議事録等保管場所の掲示の有無について、一部はマンション内の掲示内容からのデータとなっているが、区分所有法に規定される規約・議事録等保管場所が掲示されていたのは90棟のみであった。

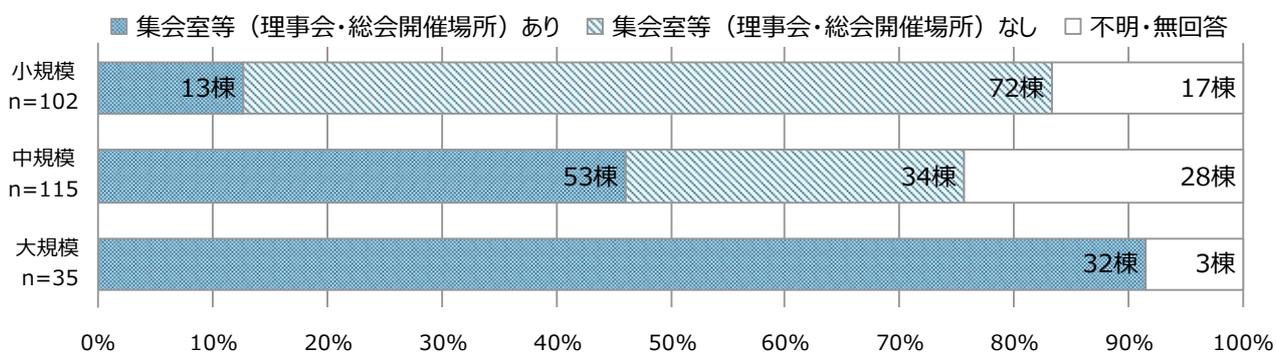
なお、掲示されていないマンションの中には管理会社に業務を委託している管理組合も含まれている。

⑨緊急連絡先の表示の有無



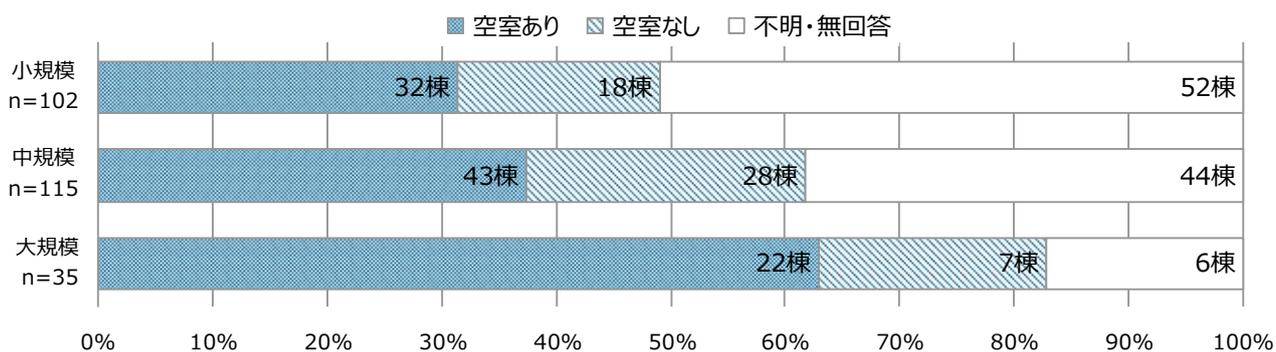
・管理員「あり」の回答は122棟であったが、緊急連絡先の表示は156棟であった。緊急連絡先の表示「なし」または不明及び無回答の96棟については、非常時の緊急対応体制が懸念される。

⑩集会室等（理事会・総会開催場所）の有無



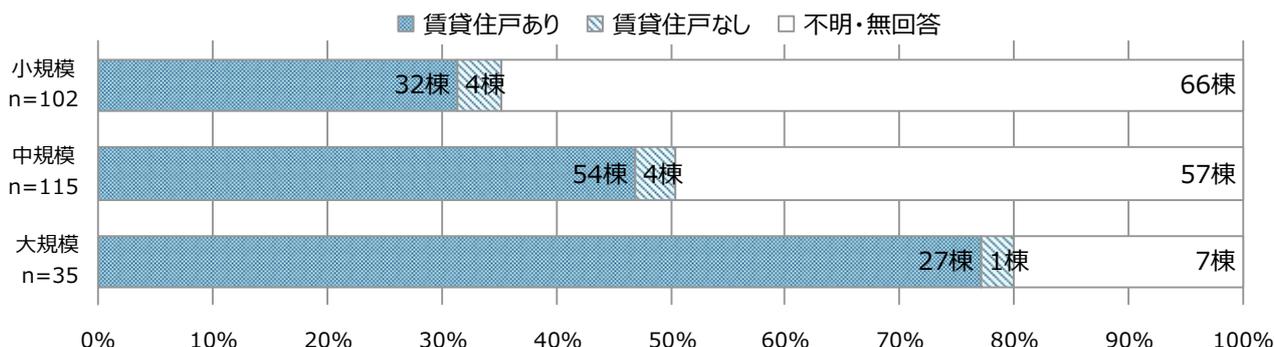
・不明及び無回答を除く204棟のうち98棟が集会室等（理事会・総会開催場所）「あり」としているが、管理組合運営等の協議場所として必要となる集会室等（理事会・総会開催場所）「なし」も106棟と多く、理事会・総会開催場所の確保に苦勞しているものと思われる。

⑪空室の有無



・空室「あり」は97棟であったが、空室の多さは、管理不全等に陥る要因ともなるため、空室ありのマンションについては、空室に至った理由を検証する必要がある。

⑫ 賃貸住戸の有無



・賃貸住戸「あり」は113棟であったが、空室と並んで賃貸住戸の数も管理不全等に陥る要因ともなるため、賃貸住戸に至った理由を検証する必要がある。

■「管理組合の運営体制の整備関係」については、管理組合及び理事会は概ね構成されている。

空室の有無については、回答のあった150棟のうち97棟が空室「あり」と回答し、賃貸住戸の有無については、回答のあった122棟のうち113棟が賃貸住戸「あり」と回答している。

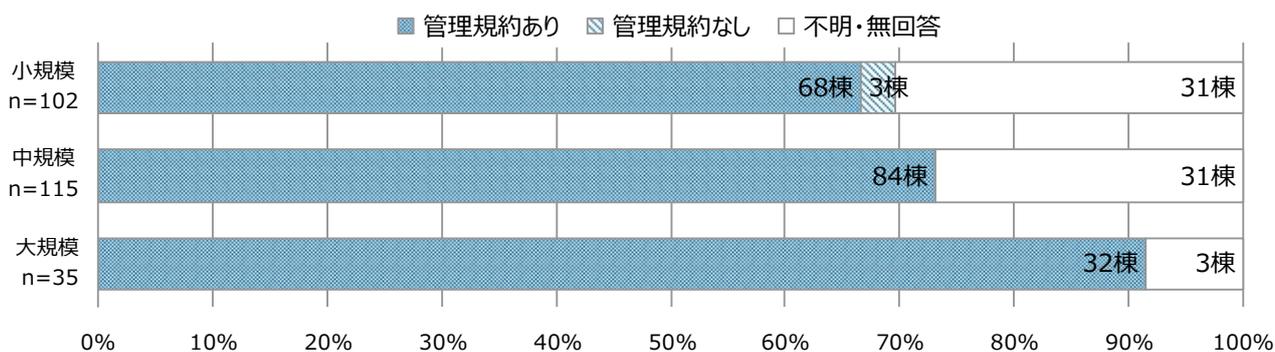
管理組合運営については、概ね管理会社に業務委託していることが分かったが、自主管理による運営も見られる。

また、⑧規約・議事録等保管場所の掲示の有無によれば、90棟が管理規約・議事録等保管場所を掲示しているが、管理会社に業務委託しているマンションであっても保管場所の掲示「なし」が散見された。

なお、区分所有法第33条第3項には「管理規約・議事録等の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。」と規定されている。

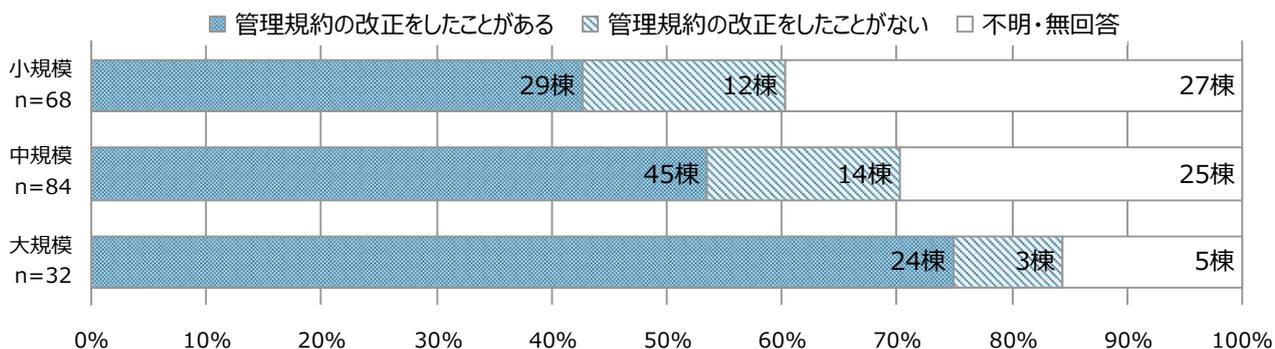
(2) 管理規約の設定

① 管理規約の有無



・不明及び無回答を除く187棟のうち3棟が管理規約「なし」の回答であった。

②管理規約改正の実績の有無



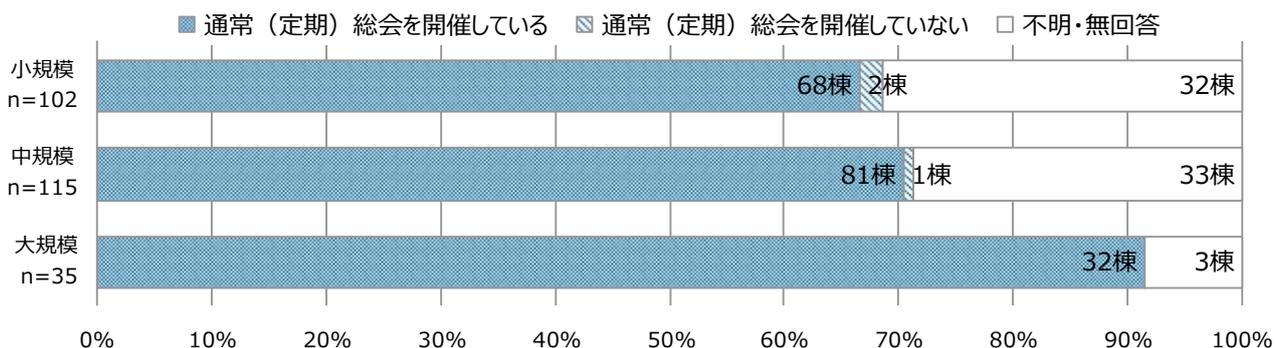
・管理規約の改正を行っている98棟のうち、改正内容の多くは、「民泊禁止」であり、「暴力団員の排除」「ペット飼育の禁止」等が後に続いている。

■「管理規約の設定関係」については、187棟の回答のうち、小規模マンションの3棟が管理規約「なし」の回答であったが、184棟については、管理規約を有していることが分かった。

ただし、マンションが抱える環境変化に対応した管理規約の改正を実施しているマンションは、127棟のうち98棟であり、29棟は、改正の実績「なし」の回答であった。

(3) 総会の開催

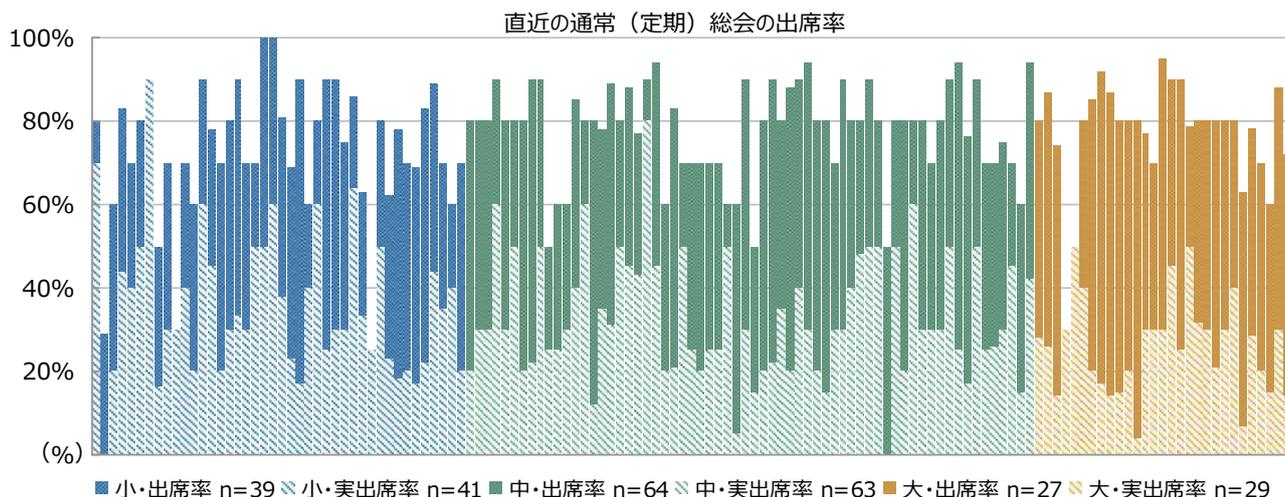
①通常（定期）総会開催の有無



・不明及び無回答を除く184棟のうち3棟が通常（定期）総会を開催して「いない」の回答であった。

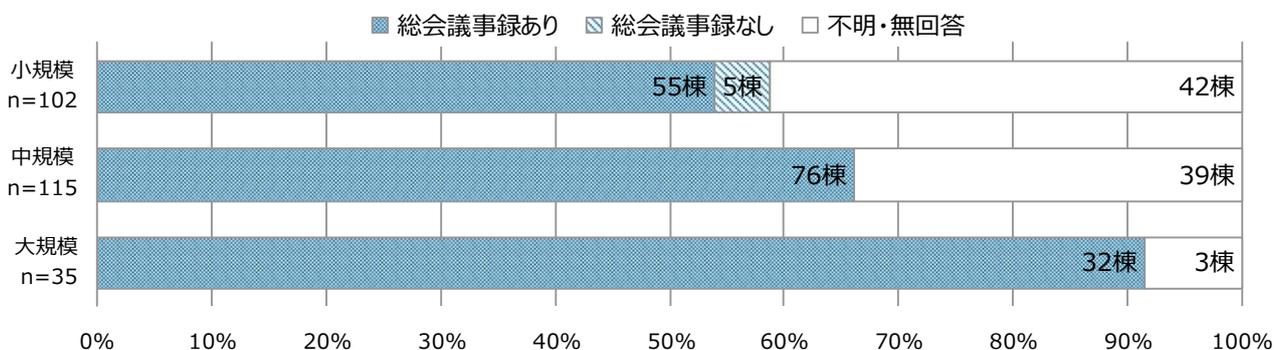
なお、区分所有法第43条には「管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。」と規定されている。

②通常総会の出席率



・通常総会の出席率（議決権行使、委任状を含む）については概ね60%を超えているが、実質の出席率は30%～40%程度となる組合が多いことが分かる。

③総会議事録の有無



・不明及び無回答を除く168棟のうち163棟が総会議事録「あり」との回答であった。

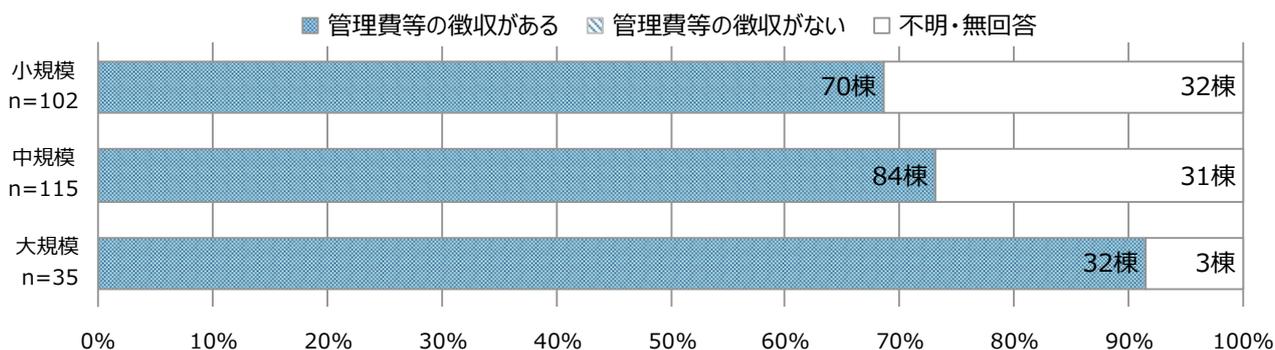
総会議事録については、区分所有法第42条「集会の議事については、議長は、書面または電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。」の規定に基づき、概ね作成されている。

■「総会の開催関係」について見ると、規約を備えていないマンションは3棟であり、通常（定期）総会を開催していないことが分かる。

なお、区分所有法第43条（事務の報告）に「管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。」と規定されている。

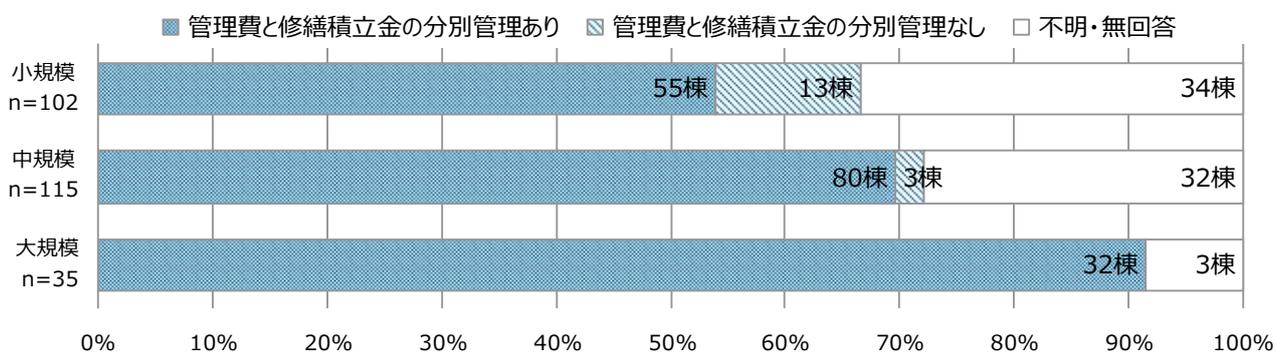
(4) 管理費等の額の設定

①管理費等の徴収の有無



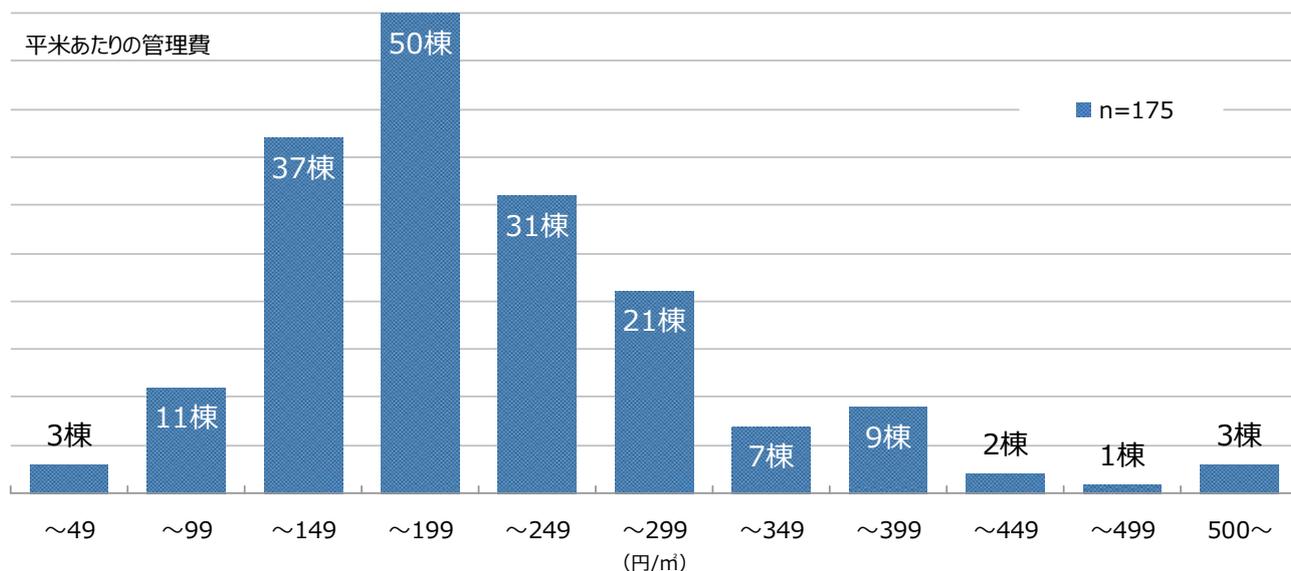
・不明及び無回答を除く 186 棟のすべてにおいて管理費等の徴収は行われている。

②管理費と修繕積立金の分別管理の有無



・用途目的の違う管理費と修繕積立金は分別管理が望ましいが、不明及び無回答を除く 183 棟のうち、16 棟は分別管理がなされていないことが分かった。

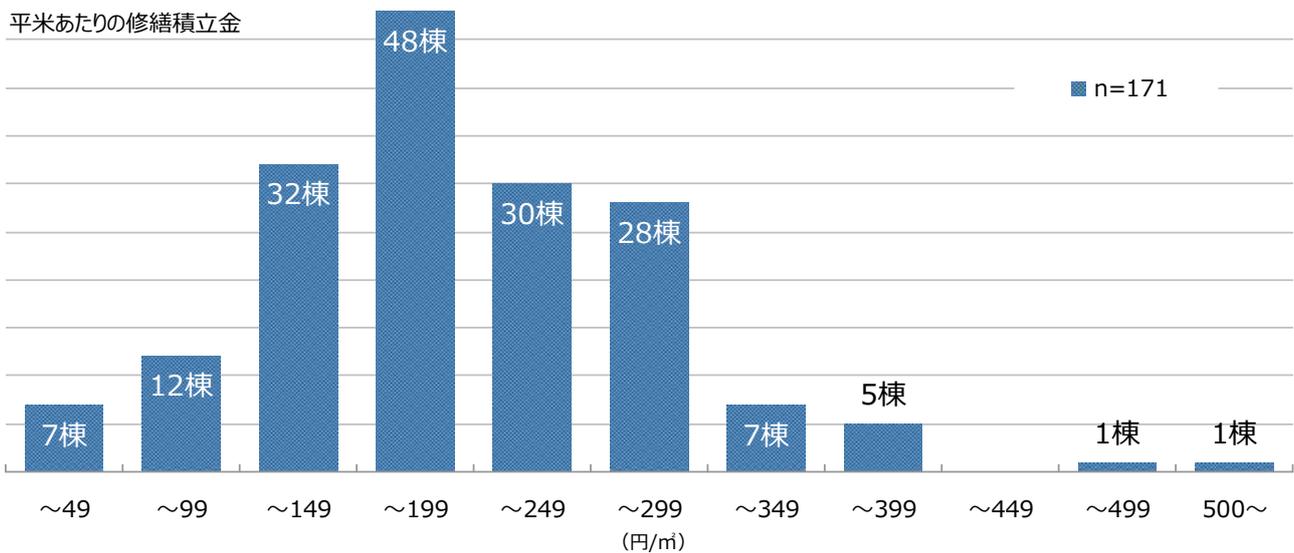
③平米当たりの管理費・修繕積立金



・管理費の平米単価は 175 棟中 139 棟が 100 円～299 円/m²の範囲にあり、分布のピークは概ね 200 円前後とみられる。

しかし、小規模マンションでは、スケールメリットの享受ができないため、平米単価の平均を上回る費用の徴収を検討する必要がある。

なお、管理費は日常の維持管理に必要となる継続的な経費であることから、世間相場的な金額に収まる傾向もある。



・修繕積立金の平米単価は171棟中138棟が100円～299円/㎡の範囲にあり、分布のピークは概ね200円超にあるとみられる。

しかし、小規模マンションでは、スケールメリットの享受ができないため、平米単価の平均を上回る費用の徴収を検討する必要がある。

修繕積立金は建物環境、建物の施設・設備等の修繕や更新に係る積立金であり、建物環境、建物の施設・設備等の内容により異なるため、一律に適正な積立金額を見出すことは難しい。

平成23年4月に国土交通省が策定した「修繕積立金に関するガイドライン」では修繕積立金の額の目安として下記の算出式を提示している。

(算出式) $Y = AX (+ B)$

Y : 購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安

A : 専有床面積あたりの修繕積立金の額(下表)

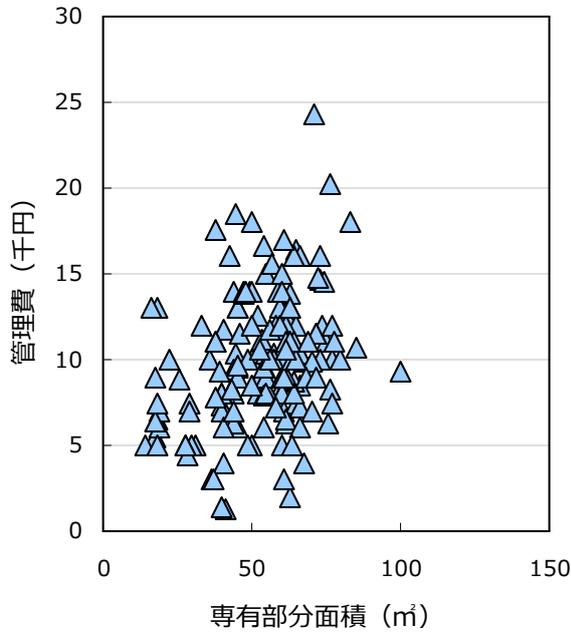
X : 購入予定のマンションの専有床面積(㎡)

B : 機械式駐車場がある場合の加算額

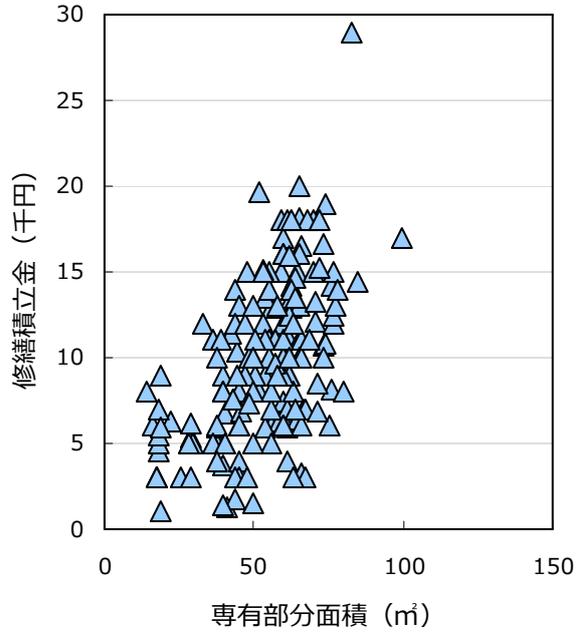
例) 15階建て未満マンションの専有面積当たりの修繕積立金の額 (A)

延床面積	平均値	対象事例の2/3が包含される幅
5,000㎡未満	218円/㎡・月	165円～250円/㎡・月
5,000～10,000㎡未満	202円/㎡・月	140円～265円/㎡・月
10,000㎡以上	178円/㎡・月	135円～220円/㎡・月

今回調査の上記グラフにおいて149円/㎡・月以下に位置付けられた50棟のマンションでは、その算出根拠の見直しが必要となる場合が考えられる。

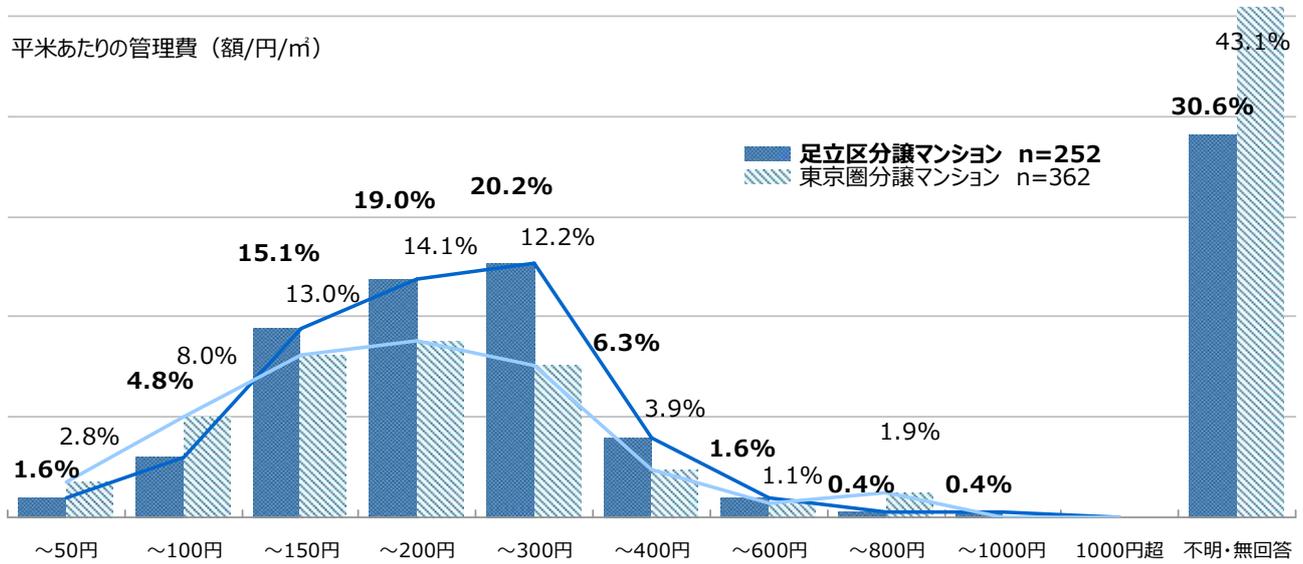


n=175



n=171

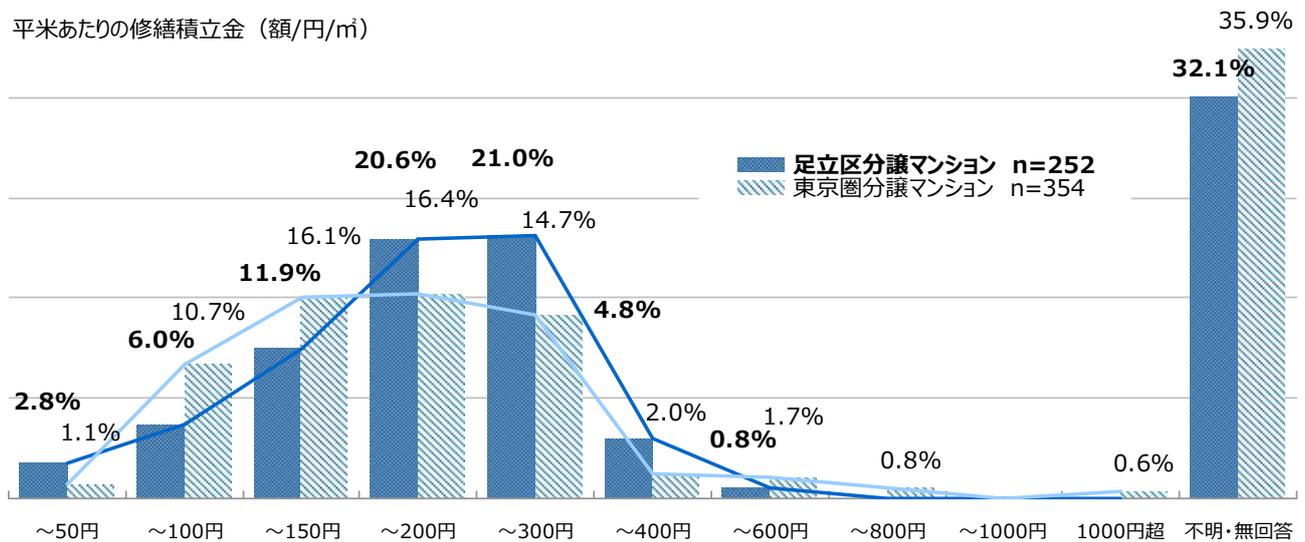
平米あたりの管理費 (額/円/㎡)



管理費/月/㎡当たり (使用料・専用使用料からの充当額を除く)
(上段: 回答数、下段: %)

		~50円	~100円	~150円	~200円	~300円	~400円	~600円	~800円	~1000円	1000円超	不明	平均(円)
足立区	252	4	12	38	48	51	16	4	1	1	-	77	205
	100%	1.6%	4.8%	15.1%	19.0%	20.2%	6.3%	1.6%	0.4%	0.4%	-	30.6%	
東京圏	362	10	29	47	51	44	14	4	7	-	-	156	179
	100%	2.8%	8.0%	13.0%	14.1%	12.2%	3.9%	1.1%	1.9%	-	-	43.1%	

平米あたりの修繕積立金（額/円/m²）



修繕積立金／月／m²当たり（使用料・専用使用料からの充当額を除く）
（上段：回答数、下段：％）

		～50円	～100円	～150円	～200円	～300円	～400円	～600円	～800円	～1000円	1000円超	不明	平均(円)
足立区	252	7	15	30	52	53	12	2	-	-	-	81	189
	100%	2.8%	6.0%	11.9%	20.6%	21.0%	4.8%	0.8%	-	-	-	32.1%	
東京圏	354	4	38	57	58	52	7	6	3	-	2	127	196
	100%	1.1%	10.7%	16.1%	16.4%	14.7%	2.0%	1.7%	0.8%	-	0.6%	35.9%	

参照元：平成 30 年度マンション総合調査結果（平成 31 年 4 月 26 日公表）

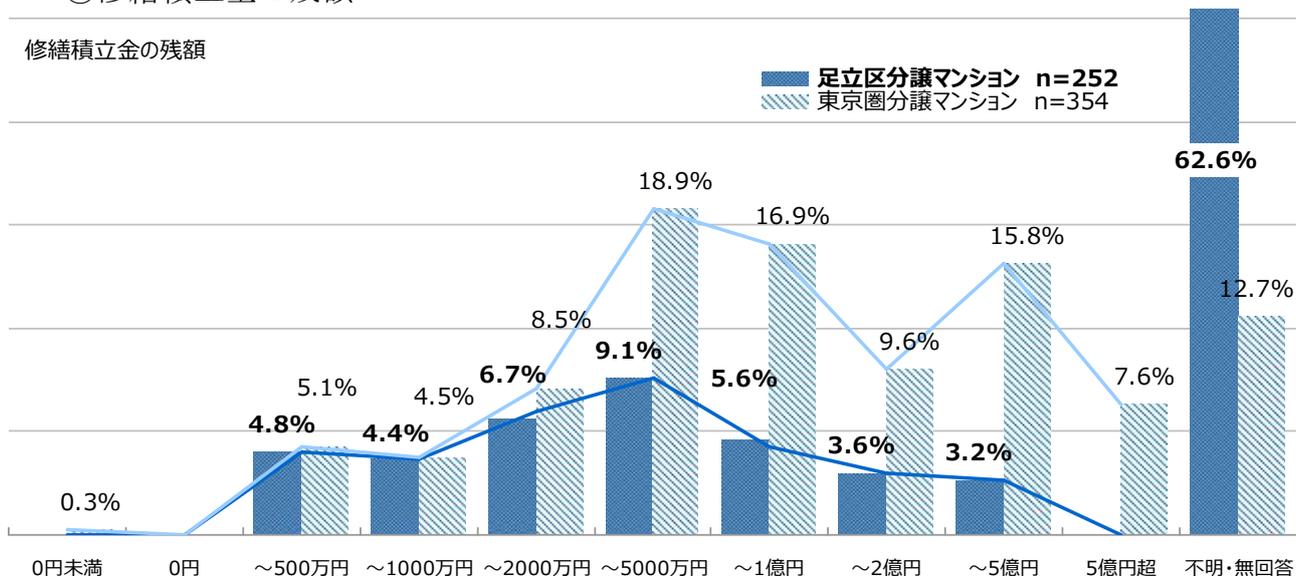
平成 30 年度マンション総合調査結果〔データ編〕

2. 管理組合向け調査の結果（PDF）

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html

・本調査対象マンションの平米当たりの管理費・修繕積立金と東京圏の平米当たりの管理費・修繕積立金の比較分析を試みたが、個別マンションの事情による差異は見られても、所在する行政区による顕著な差異や特徴は見い出せなかった。

④修繕積立金の残額



参照元：平成 30 年度マンション総合調査結果（平成 31 年 4 月 26 日公表）

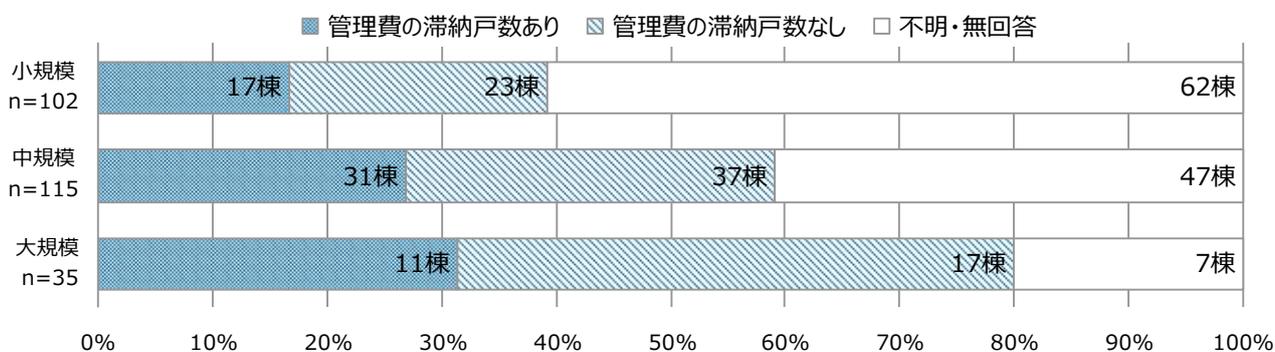
平成 30 年度マンション総合調査結果〔データ編〕

2. 管理組合向け調査の結果（PDF）

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html

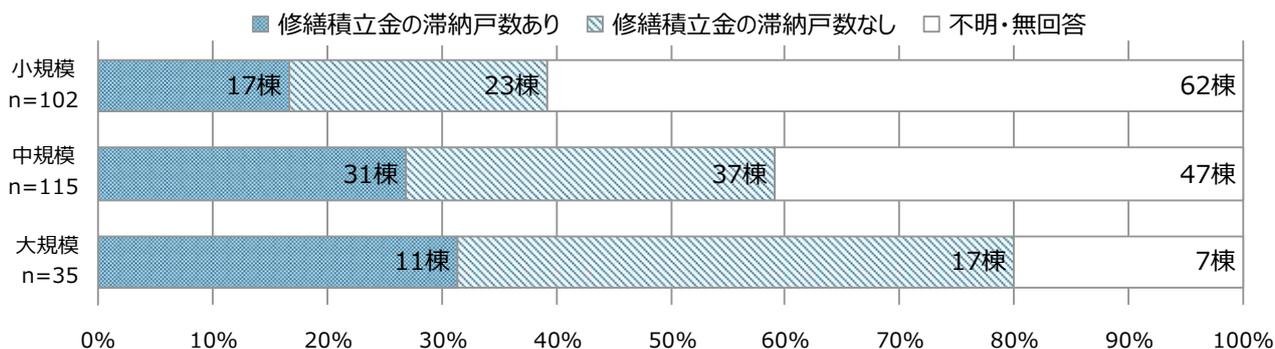
・マンションの維持管理に必要な修繕積立金の残額に関しては、プライバシーに係わる内容でもあり、適正と思われる残額を有している管理組合からの回答しか得られなかったため、今後の検討課題となる。

⑤管理費の滞納戸数の有無



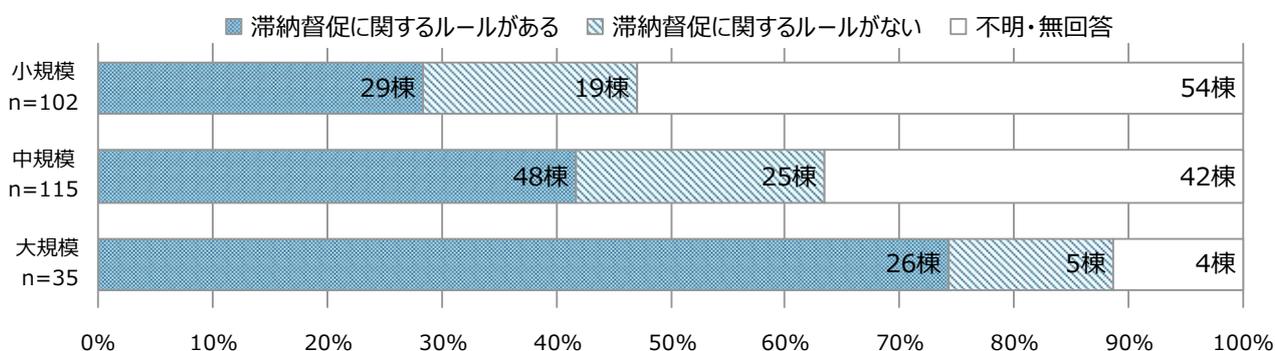
・不明及び無回答を除く 136 棟のうち滞納「あり」が 59 棟となっているが、本設問については、回答を得られない場合も多いため、実態の把握は難しいものとなった。

⑥修繕積立金の滞納戸数の有無



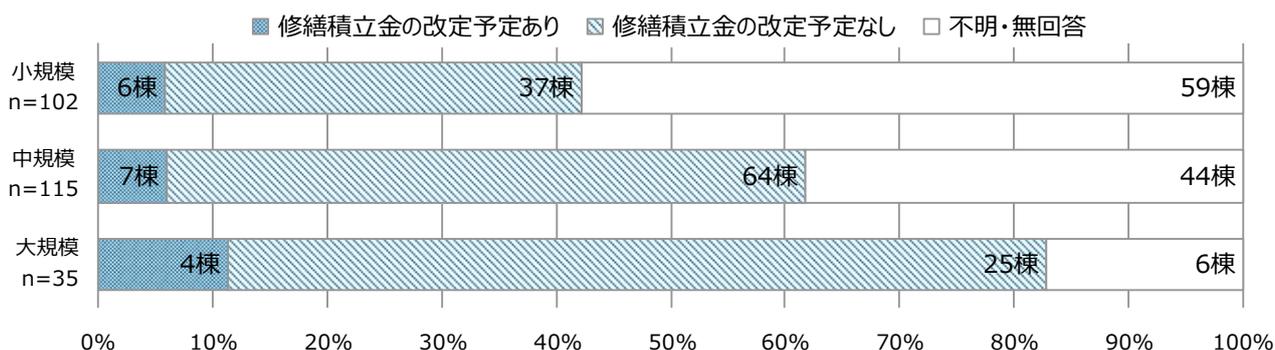
・管理費の滞納戸数と同様に不明及び無回答を除く136棟のうち滞納「あり」が59棟となったが、本設問については、回答を得られない場合も多いため、実態の把握は難しいものとなった。

⑦滞納督促に関するルールの有無



・「あり」と回答した103棟については、概ね管理会社と業務委託契約を締結している管理組合であった。

⑧修繕積立金の改定予定の有無



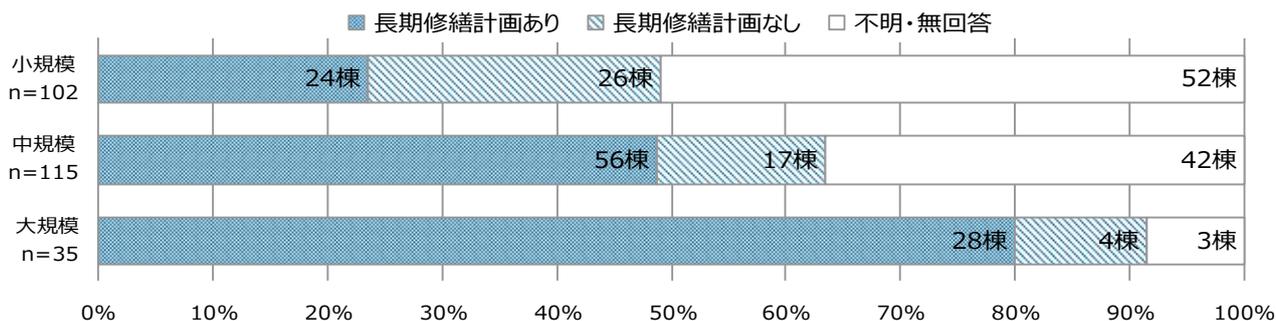
・「あり」と回答した17棟は、現在、値上げ幅等についての具体案が検討されている管理組合であった。

■「管理費等の額の設定関係」についてみれば、すべての管理組合が管理費等の徴収を行っているが、管理費と修繕積立金の分別管理については、不明及び無回答を除く183棟のうち16棟の管理組合が分別管理を行っていないことが分かった。

なお、管理費と修繕積立金の用途については、管理規約に明確に定めるとともに、戸数規模及び建物環境（施設・設備）等を勘案して適正な金額を徴収する必要がある。

(5) 計画修繕の実施

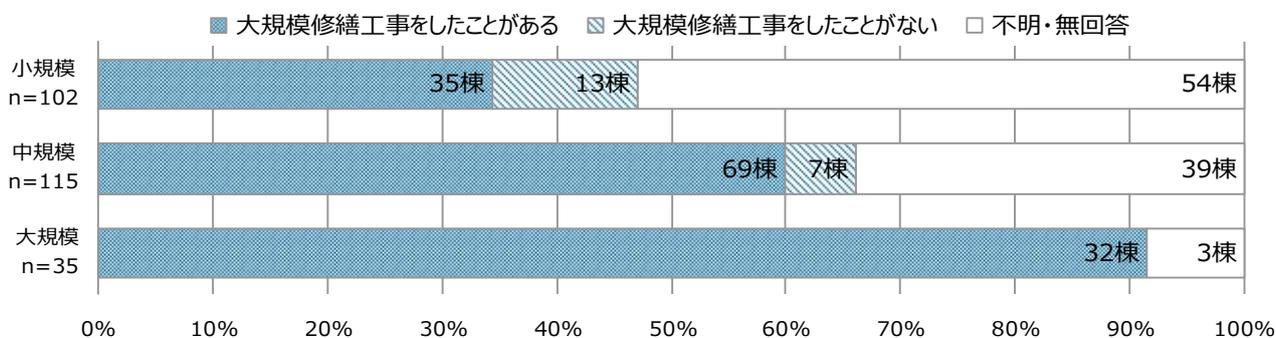
①長期修繕計画の有無



・不明及び無回答を除く155棟のうち47棟の管理組合が長期修繕計画を有していないことを見れば、資金計画でもある長期修繕計画の作成についての啓発は必要となる。

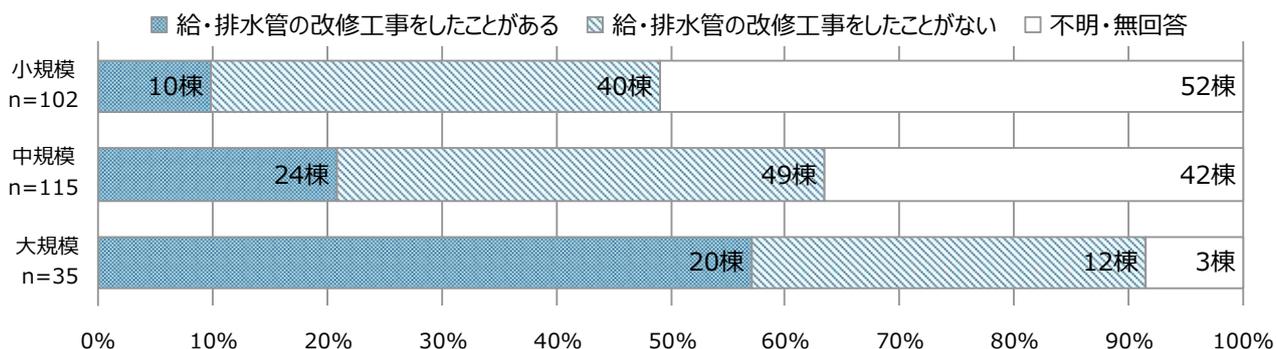
また、将来、資金不足で修繕不能から管理不全に陥ることの可能性についても理解を求めていく必要がある。

②大規模修繕工事の実施の有無



・資金計画でもある長期修繕計画を有せずに多額の費用を費やす大規模修繕工事を実施しているマンションも少なからずあるが、長期修繕計画に基づかない積立金の改定が懸念される。

③給・排水管の改修工事实施の有無

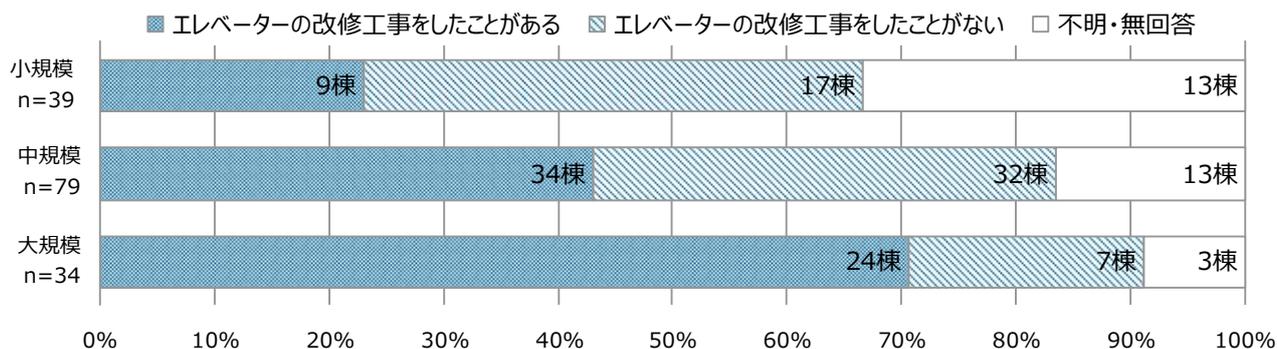


・大規模修繕工事と同じく多額の費用を費やす工事となるが、専有部分への立入り作業が多くなるため、居住者の合意形成が必要となる。また、新築年によっては修繕が必要な給・排水管の管材がある。

※注意が必要な管材と一般的な修繕周期例

給・排水管	管 材	修繕周期
給水管	塩化ビニールライニング鋼管 (VLP)	20～25年
給湯管	銅管 (CU)	20～30年
雑排水管	白ガス管 (SGP)	20～30年

④エレベーターの改修工事实施の有無



・エレベーター改修工事の実施「なし」と回答されたマンションにおいても築後30年を目途に改修工事の時期となるため、資金計画を立てる必要がある。

■「計画修繕の実施関係」についてみれば、不明及び無回答を除く155棟のうち47棟の管理組合が長期修繕計画を備えていないことが分かった。

本調査の結果を見ると、区分所有者間に将来費やす維持管理・修繕費用不足への認識が共有されていないということが危惧されるため、それぞれのマンションでの施設・設備を維持管理するための計画修繕についての意識向上が喫緊の課題となる。

なお、長期修繕計画とは、建物の基本性能を維持するために、この先20年から30年程度の間、いつ頃どんな修繕を行っていけばよいのか、その修繕を実施するためにはどの程度の費用が必要になるのかを予め予測して作成するものである。

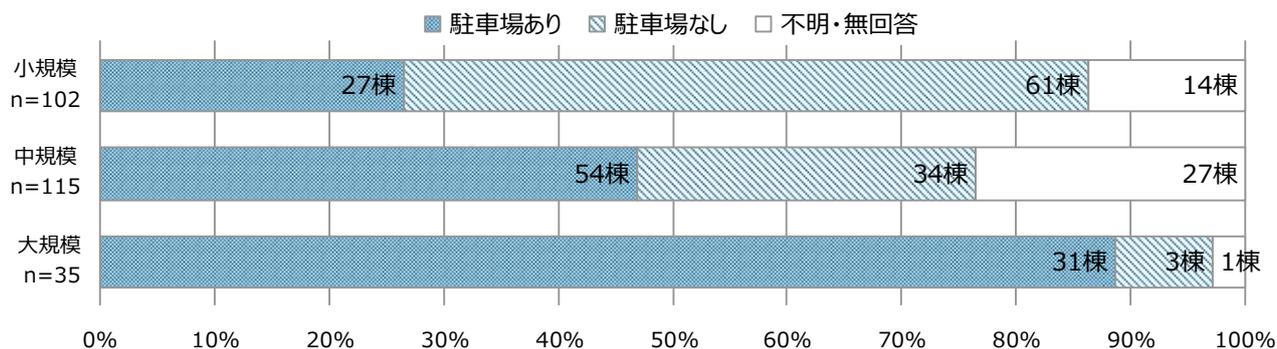
長期修繕計画を作成しているマンションは規模に比例して多くなっているものの、今回調査の対象マンションでは、いずれも下記の全国平均に達していない。

(小規模マンション24棟/50棟、中規模マンション56棟/73棟、大規模マンション28棟/32棟)

ちなみに国土交通省が5年ごとに実施しているマンション総合調査の直近調査(平成30年度)では全体の9割超のマンションが長期修繕計画を作成し、小規模マンションでも9割近くが作成しているとしている。

(6) その他の事項

①駐車場の有無



・目視による確認結果を含め、210棟のうち駐車場「あり」は112棟、「なし」は98棟であった。駐車場の設置については、環境整備基準等による駐車場付置義務への対応の結果が反映されたものと思われる。

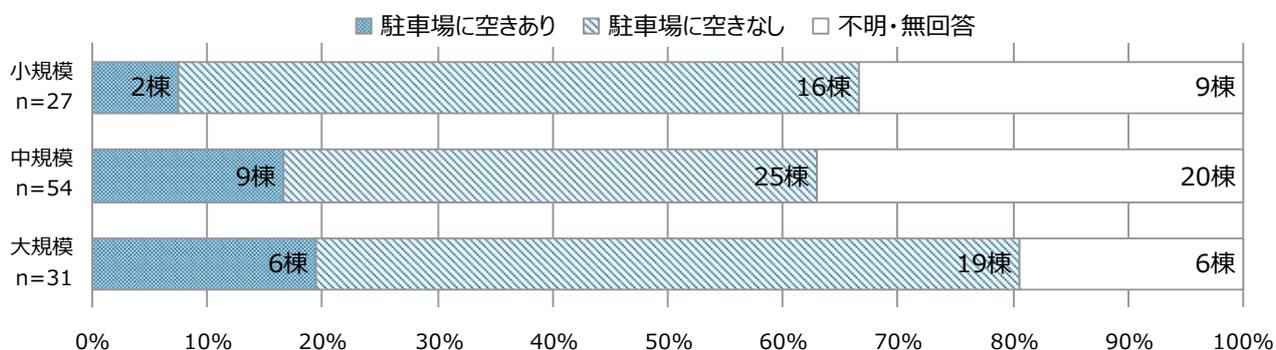
②機械式駐車場の有無



・目視による確認結果を含め、駐車場「あり」と回答した112棟のうち機械式駐車場「あり」は9棟であった。

なお、機械式駐車場の設置については、敷地の関係上、環境整備基準等による駐車場付置義務への対応の結果が反映されたものと思われる。

③駐車場の稼働状況（空き区画の有無）

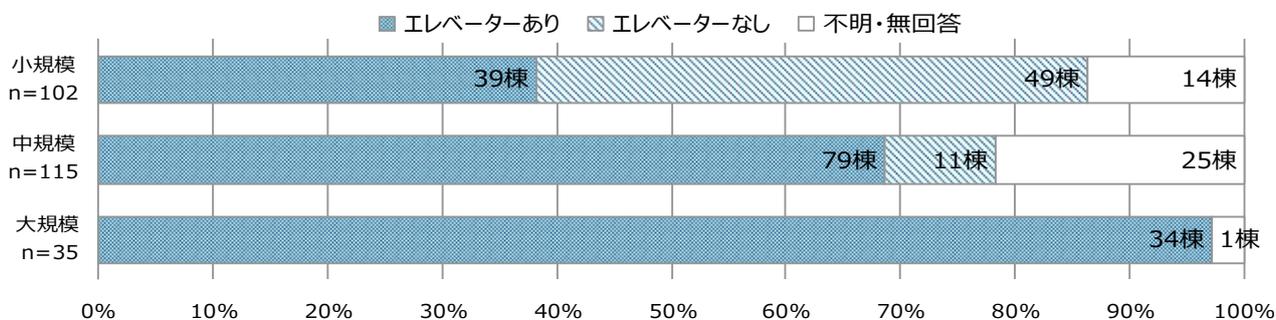


・不明及び無回答を除く77棟のうち駐車場の空き「なし」との回答は60棟であったが、将来にわたり現状の稼働率を維持することには不安があるとの意見もあった。

駐車場は、付置義務に応じて平置き、機械式等の駐車方法により設置されているが、近年では車両所有者の減少により稼働率が低下している他、機械式駐車場には、保守費用や更新工事を含め、維持管理に多額な費用が発生することに留意する必要がある。

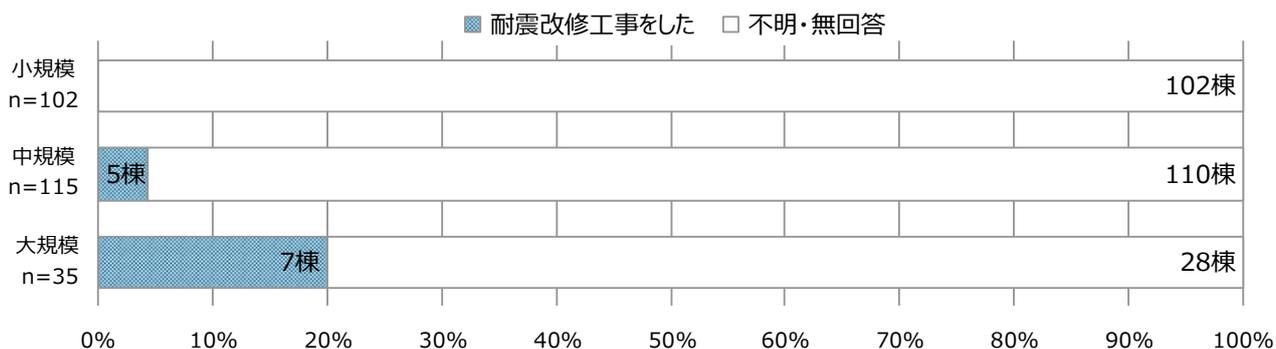
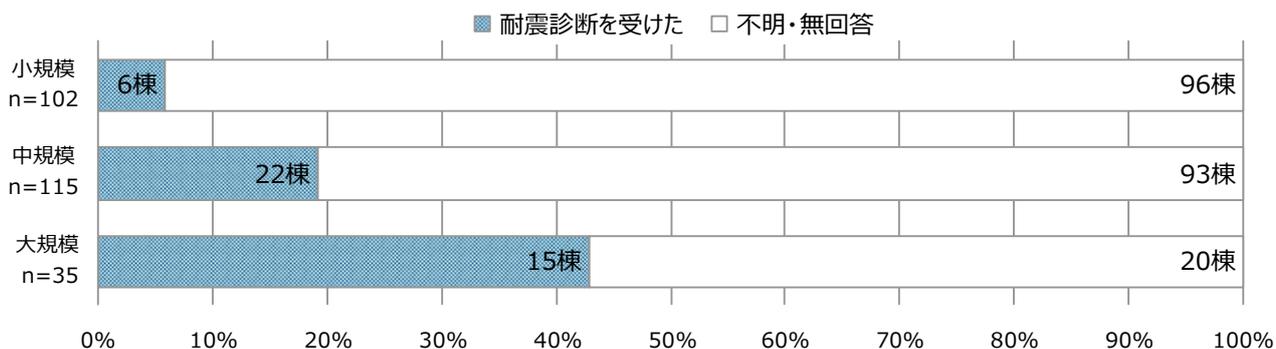
機械式駐車場の減価償却としての耐用年数は15年と定められているが、更新時期は、一般的に20～25年程度とされ、更新する場合は車両1台当たり数百万円の費用を要する場合もある。

④エレベーター設置の有無



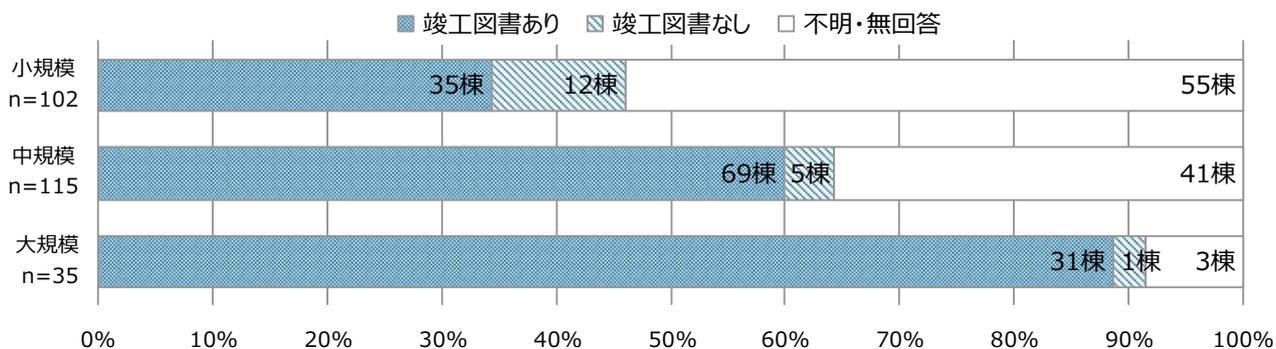
・目視による確認結果を含め、212棟のうちエレベーター設置「なし」は60棟であり、60棟のうち小規模マンションにおいてはエレベーター設置「なし」が49棟であった。エレベーター設置がない上層階が空室になった場合、売却及び賃貸が難しくなり、その結果、管理不全マンションに陥る可能性が高まる。

⑤耐震化の状況



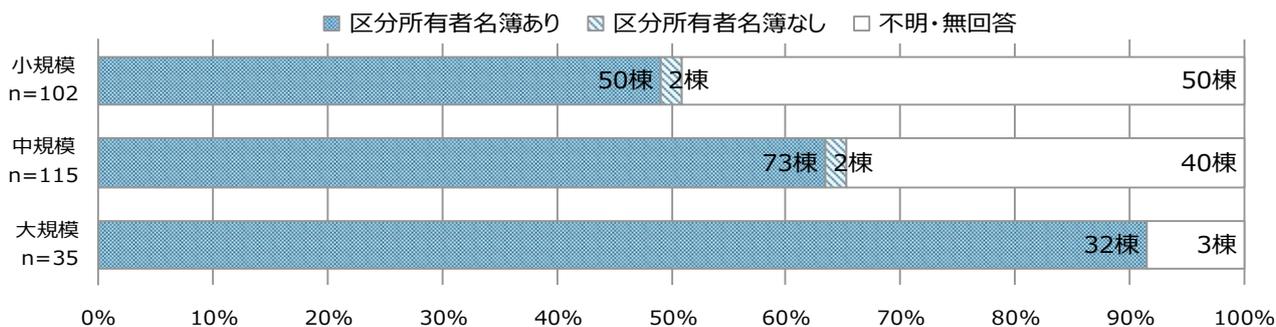
・管理会社関係者（管理員を含む）や理事・役員によっても耐震に係る履歴が不明の回答も多く、結果は耐震診断の実施が43棟、耐震改修の実施が12棟であった。耐震性能に問題や危惧がある場合でも、耐震診断、耐震改修を巡る居住者の合意形成が難しく、対応が順調に進んでいない現状が見える。

⑥竣工図書の有無



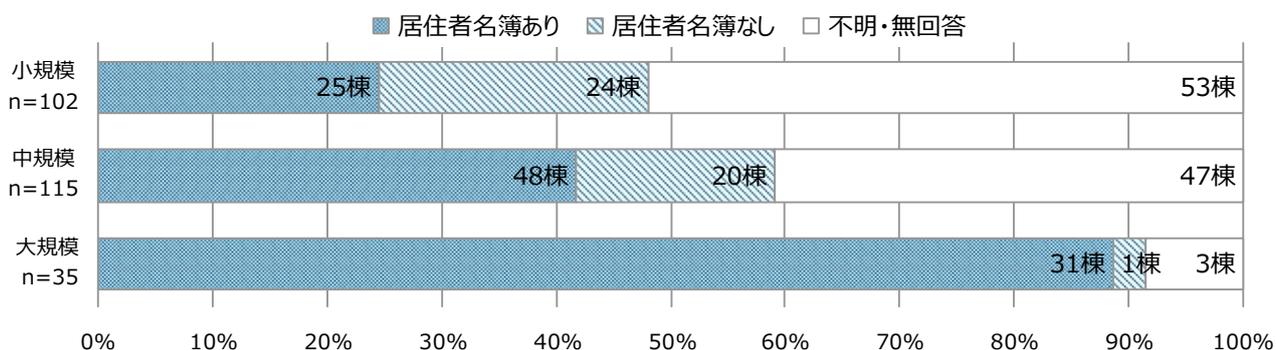
・不明及び無回答を除く153棟のうち竣工図書「あり」は135棟であった。
 なお、平成13年に施行された適正化法第103条は、マンション分譲時に分譲業者に対し、マンション管理者への竣工図書の交付を義務づけている。

⑦区分所有者名簿の有無



・不明及び無回答を除く159棟のうち区分所有者名簿「あり」は155棟であった。区分所有者名簿の管理は、管理費等の債権管理にあたって必須なものとなる。

⑧居住者名簿の有無



・大災害の発災が危惧される昨今、管理組合にとって居住者間における共助活動の手掛かりとなるのが居住者名簿であるが、不明及び無回答を除く149棟のうち居住者名簿「あり」は104棟であった。

管理組合が置かれている現況からすると「居住者名簿」を作成する時点で「個人情報保護法」が壁となり、それから先に進むことが難しくなっているものと思われるため、管理規約に下記のような条文を新設して、極力協力を仰ぐ姿勢が肝要となる。

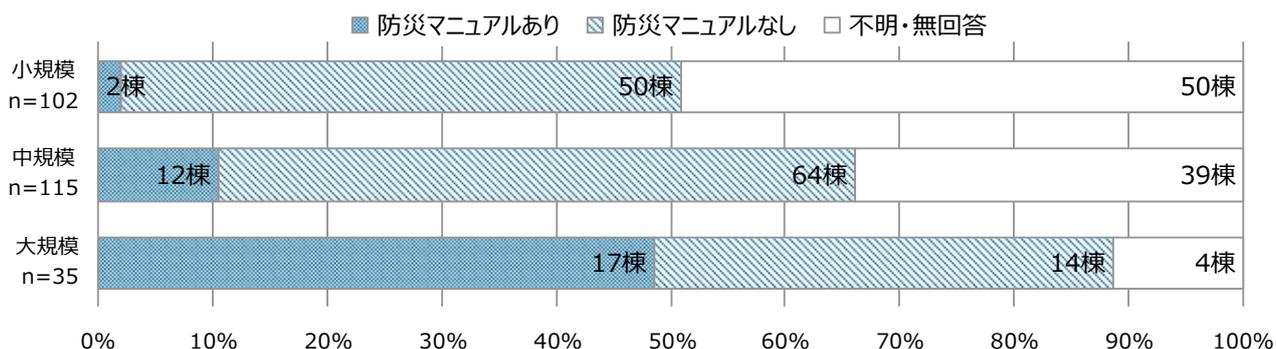
《条文例》

第〇〇条（区分所有者及び入居者名簿の作成、保管）

区分所有者及びマンションに入居する者は、別途規定する細則(区分所有者名簿作成・運用・保管及び入居者名簿作成・運用・保管)に従い、その作成に協力し遵守しなければならない。

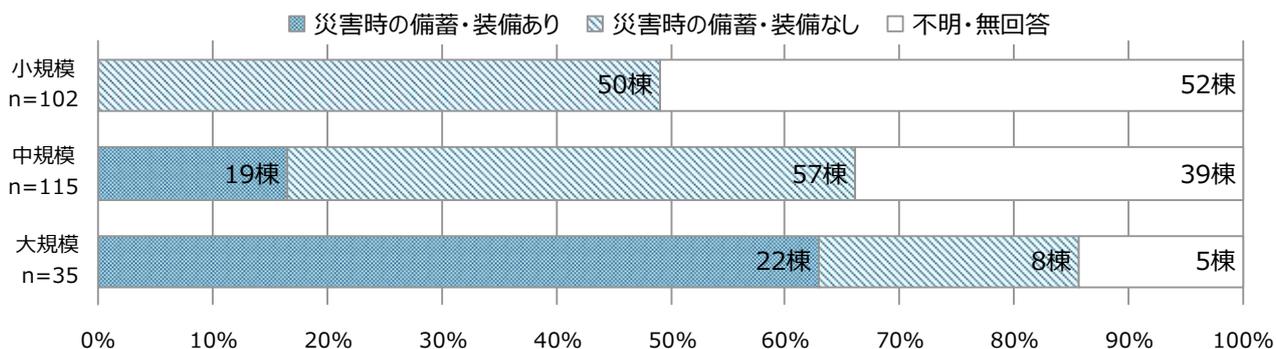
2 本条第1項により作成した区分所有者名簿及び入居者名簿の管理者は、理事長または理事長が指名した者とする。

⑨防災マニュアルの有無



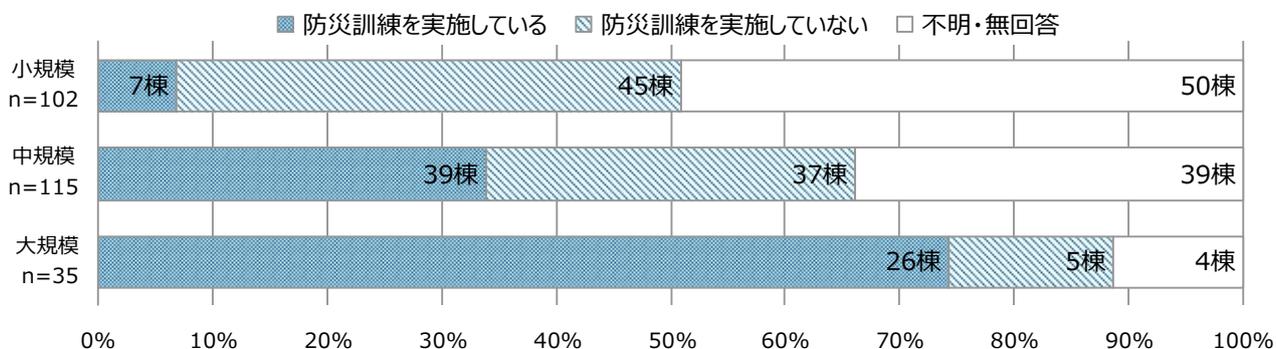
・不明及び無回答を除く159棟のうち「あり」が31棟に留まっているが、その原因のひとつとして、防災マニュアル作成のノウハウがないことが考えられる。

⑩災害時の備蓄・装備の有無



・不明及び無回答を除く156棟のうち、災害時の備蓄・装備「あり」が41棟に留まっている。管理組合としての備蓄品、装備品についての考え方は、救命・救出用の装備や緊急避難用の備蓄品等となるが、飲食物については、原則として自助努力に属するものとして、居住者自身が用意するように啓発活動を行うことが大切となる。

⑪防災訓練の実施

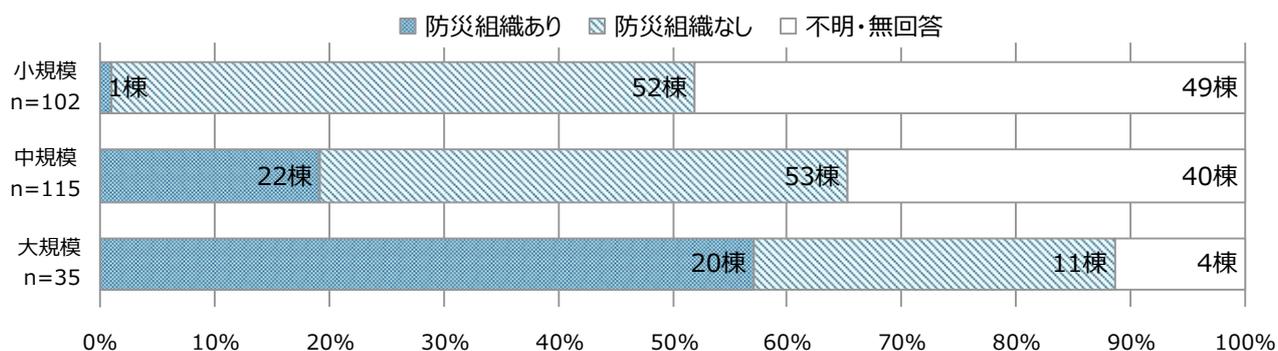


・大規模災害が何時発生してもおかしくない昨今において、組合員の危機管理への関心を示す防災訓練の実施状況を見ると不明及び無回答を除く159棟のうち72棟（45.3%）が実施している。

国土交通省が5年ごとに実施しているマンション総合調査の直近調査(平成30年度)では「防災訓練の実施状況」は44.1%と全体としての実施率は低く、特に何もしていないマンションが23.4%あり、今回の調査でもマンションの関心の低さが際立つ結果となっている。

災害時には、「過去に訓練に参加したこと」が、咄嗟の時に蘇り、パニック状態の中で「同調性バイアス」行動の核となる可能性もあることから、管理組合としては危機管理意識の底上げをするためにも、居住者の意識改革も課題となる。

⑫防災組織の有無



・防災訓練の実施は72棟となっているが、防災組織「あり」は43棟であり、役員のなり手不足と同様に管理組合の一員としての役割を適切に果たすように務める意識の希薄さが懸念される。

■「その他の事項関係」のうち、機械式駐車場の状況を見ると、機械式駐車場の減価償却としての耐用年数は15年と定められており、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こともある。

また、特に近年では、地震、水害等の大規模災害発災を想定したマンションの防災対策に向けた啓発活動は喫緊の課題である。

第Ⅲ章 平成29年度実態調査に基づく管理不全等マンションの詳細調査結果

管理不全に陥る主たる要因の一つは、「資金不足」である。平成29年度実態調査においてはマンション管理組合財政についての調査は行っておらず、目視における収集データに基づき「管理不全、管理不全予備群」と思われる棟数の抽出を行った。

抽出にあたっては、外観目視による項目別ポイント制を導入し、下記チェックリストを基に行っている。

ポイント評価にあたって、チェック項目数が増すほどポイントが加算され、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」としている。

(平成29年9月時 1,043棟調査)

- 管理不全マンションと思われる棟数 83棟 / 1,043棟 (8.0%)
- 管理不全予備群と思われるマンション棟数 74棟 / 1,043棟 (7.1%)

※平成29年9月時のチェック項目及び評価ポイント(P)は以下のとおりである。

管理不全マンション チェックリスト			
駅勢圏	駅勢圏外	5 p	
戸数	30戸以下	4 p	戸数が少ない場合にはスケールメリットの享受が得られない。
	31戸～99戸	2 p	
築年数	1981年以前	5 p	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。
	1993年以前	3 p	
	2005年以前	2 p	
空室率	全戸数の10%以上	3 p	
エレベーター	なし	10 p	高齢化により身体が制約された途端に、住み辛い居場所と化すことになること、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ことから、必要条件とされる要素が多岐にわたる。
機械式駐車場	あり	3 p	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。
外観目視結果	著しく劣化している	10 p	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。

管理不全・管理不全予備群と思われる157棟のうち、賃貸物件12棟及び複数棟単一管理物件1棟を除いた結果、調査対象は144棟となった。

1 144棟の調査結果

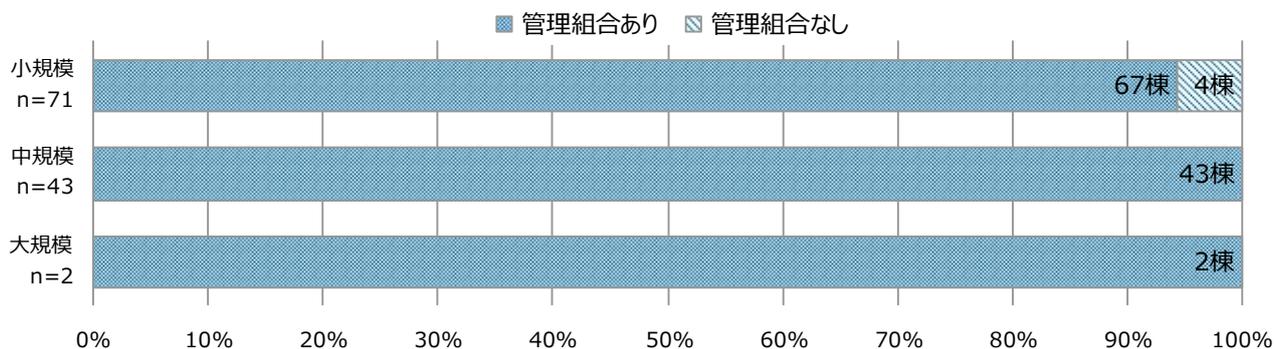
144棟のうち回答を得られたのは121棟であった(ヒアリング120棟、返送1棟)。今回の調査は、現地に出向き関係者から必要事項についてのヒアリングを行うことが前提であり、その結果として管理組合運営を含め、それぞれのマンション特性が象徴的に顕在化した調査でもあった。

2 戸数規模から見る主要項目

(1) 管理組合の運営体制の整備(理事会開催 空室状況等)

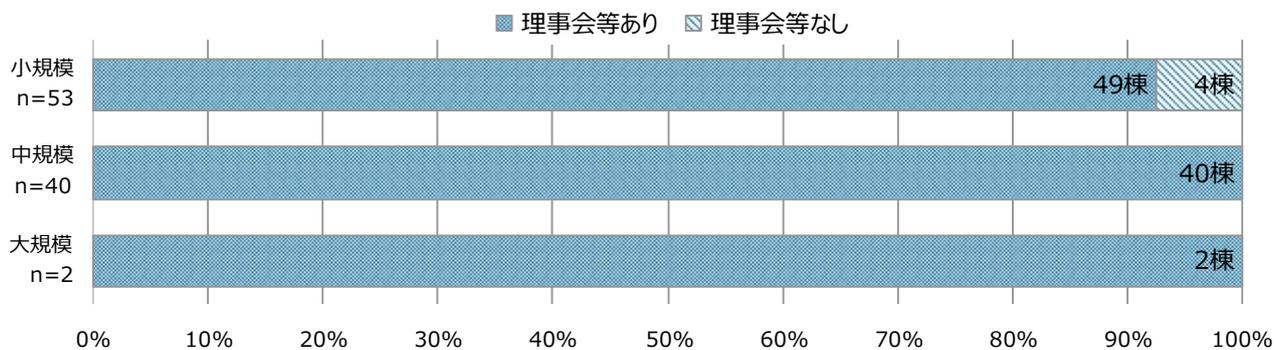
概ね管理会社に委託しているが小規模マンションにおいては自主管理等もみられる。大規模マンションでは100%が管理会社に委託している。

①管理組合の有無



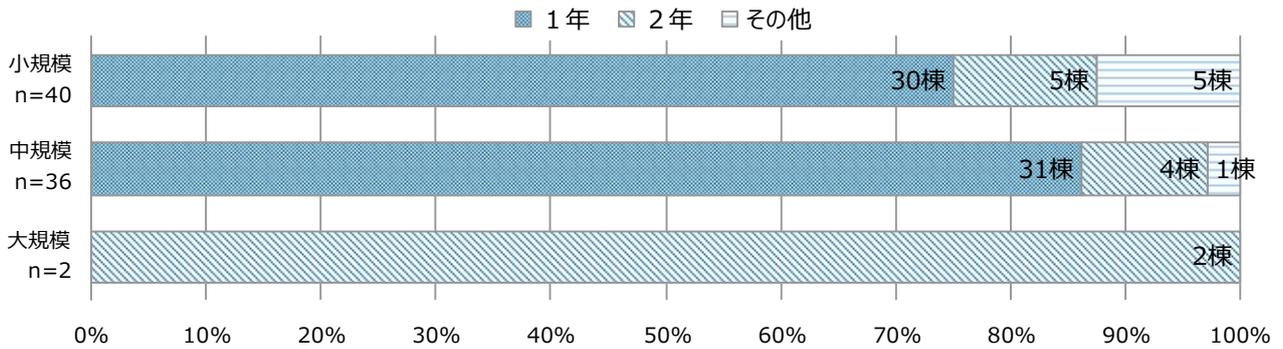
・調査対象252棟での管理組合「なし」とした4棟はすべて管理不全等マンションであった。

②理事会等の有無



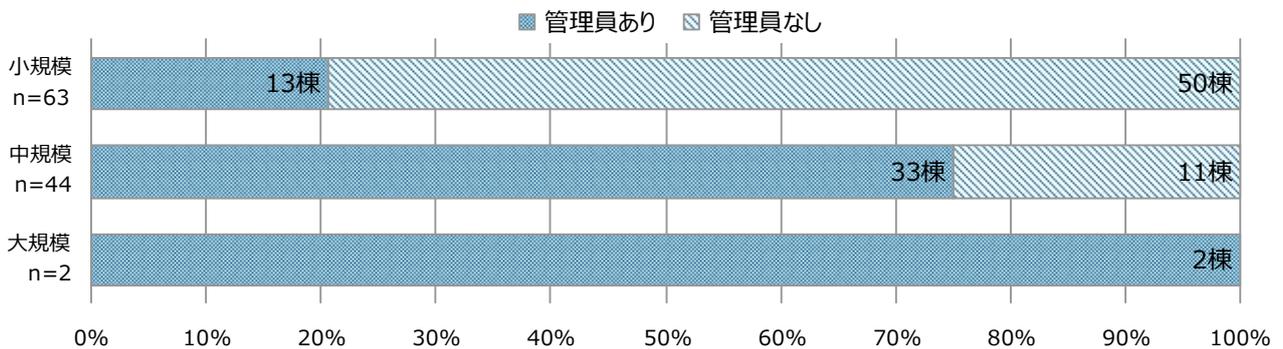
・理事会「なし」は管理組合「なし」と同数の4棟であった。調査対象252棟での理事会「なし」とした4棟のマンションはすべて管理不全等マンションであった。

③理事の任期



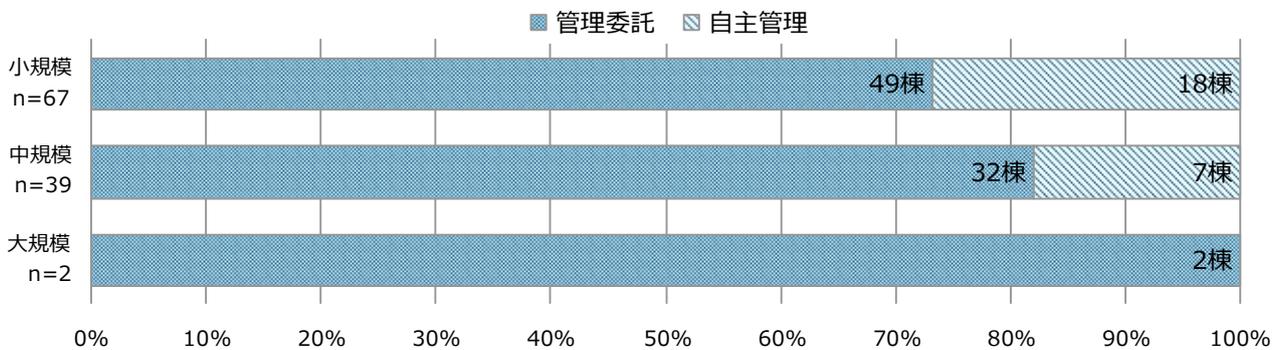
・大規模マンションにおける任期は2年であった。

④管理員の有無



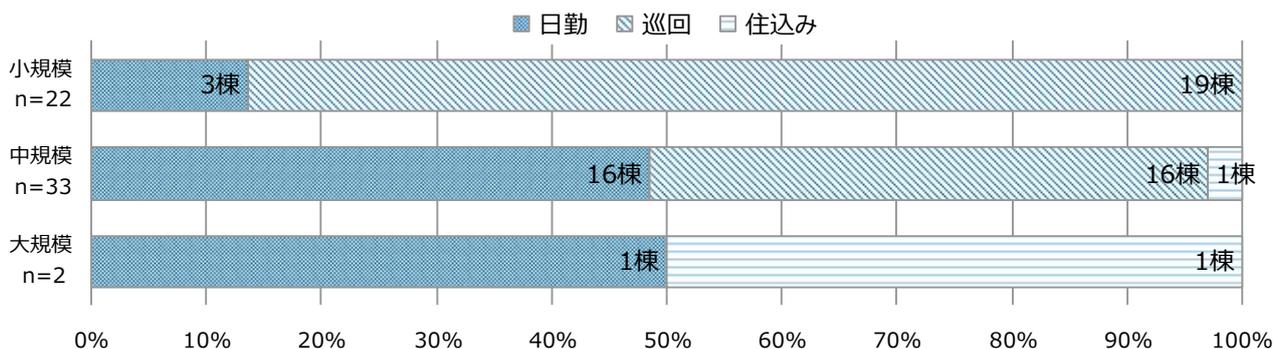
・回答のあった小規模マンション63棟のうち管理員「あり」は13棟に留まった。小規模マンションでは管理員業務費が負担になっていることが推察される。

⑤管理形態（管理会社委託等）



・調査対象252棟での自主管理棟数は37棟であるが、そのうち管理不全等マンションにおいては、小・中規模マンションが25棟を占めている。

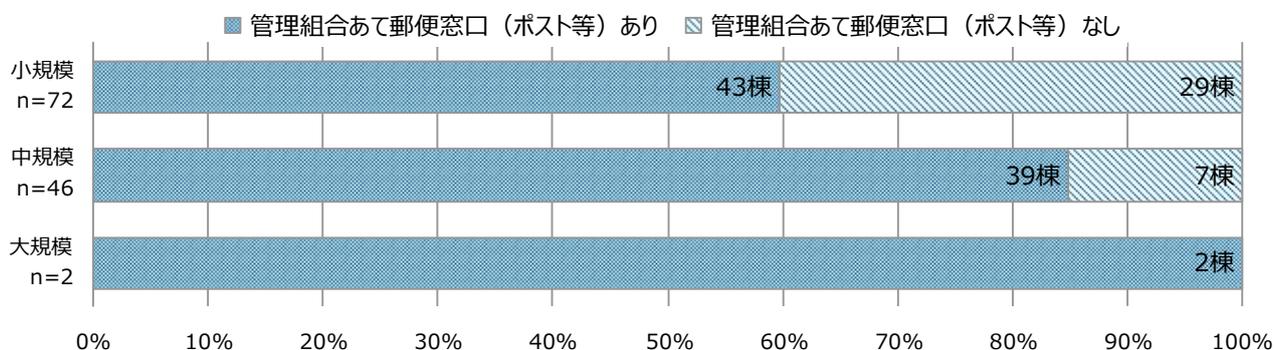
⑥ 管理員勤務形態



・勤務形態について、一部はマンション内の掲示内容からのデータとなっているが、日勤と巡回の数が拮抗しており、住込みも数は少ないが存在している。

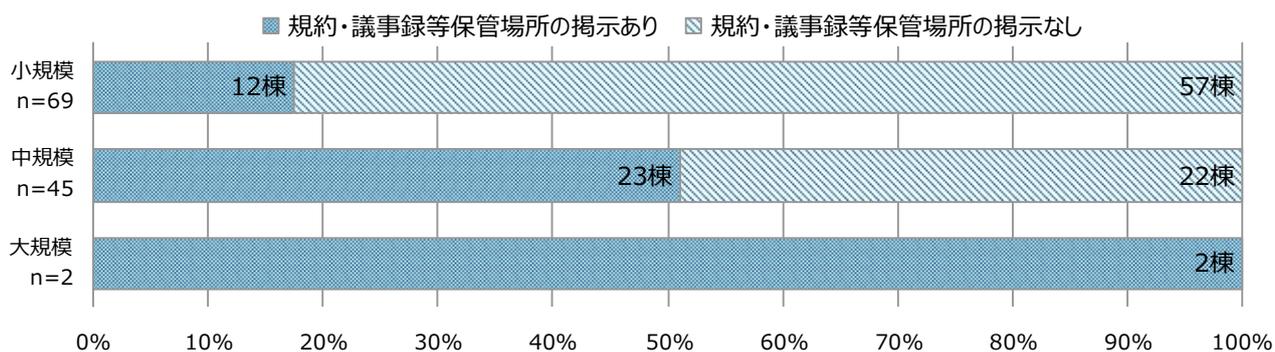
なお、巡回35棟の中には、巡回清掃員も含まれていると推察される。

⑦ 管理組合あて郵便窓口（ポスト等）の有無



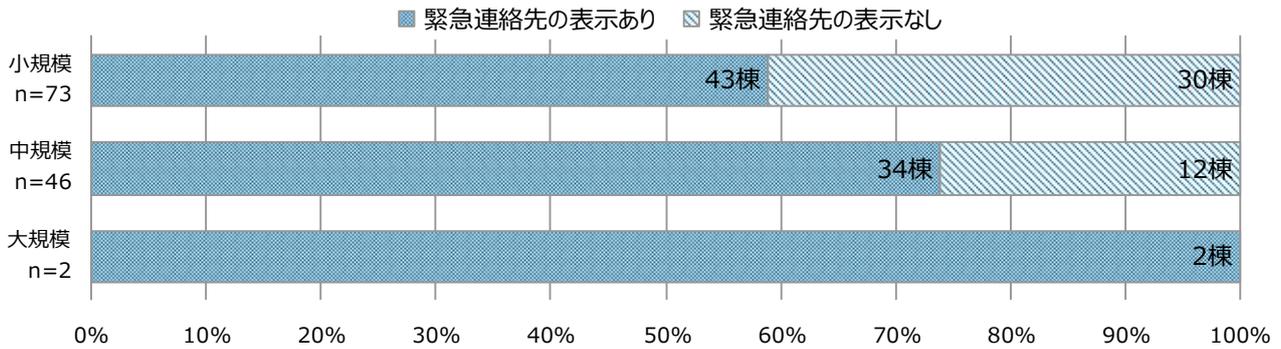
・調査対象252棟での管理組合あて郵便窓口（ポスト等）「なし」は41棟であるがそのうち管理不全等マンションにおいては、小・中規模マンションが36棟を占めている。

⑧ 規約・議事録等保管場所の掲示の有無



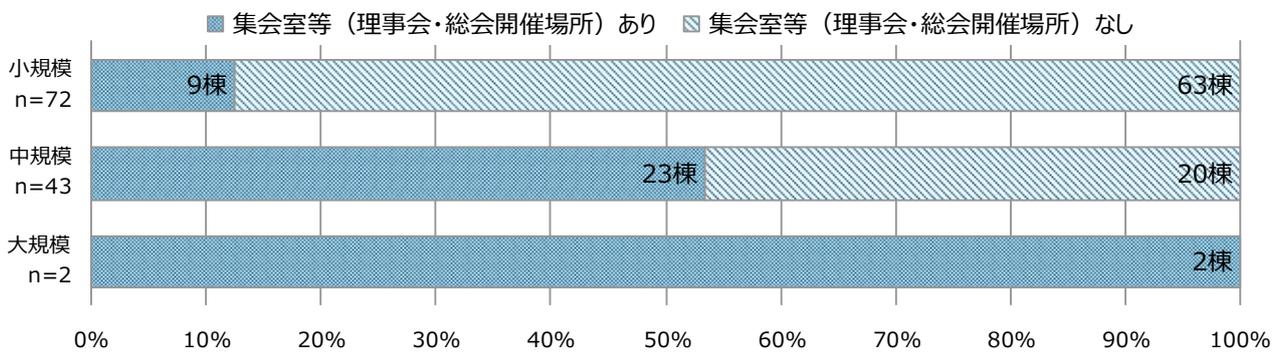
・調査を行った116棟のうち小規模マンション57棟、中規模マンション22棟においては、規約・議事録等の保管場所は掲示されていない。

⑨緊急連絡先の表示の有無



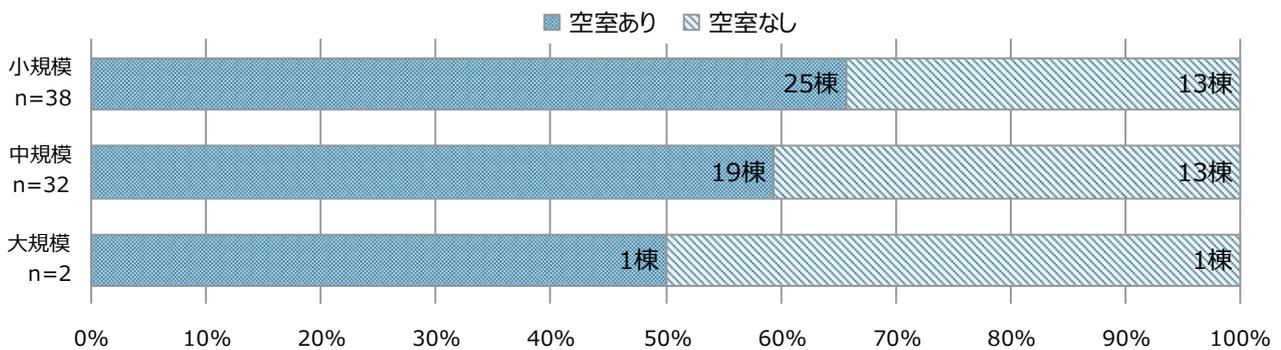
・回答のあった121棟のうち緊急連絡先の表示「あり」は79棟、表示「なし」は42棟であった。

⑩集会室等（理事会・総会開催場所）の有無



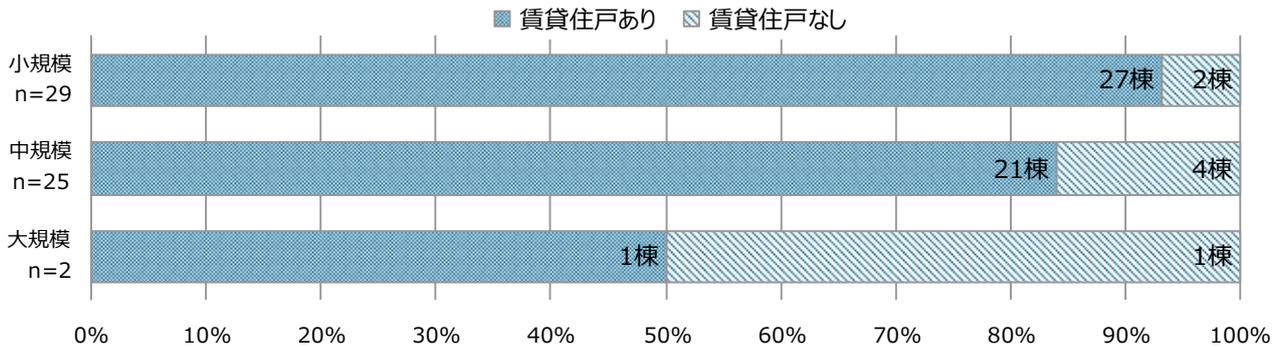
・回答のあった117棟のうち集会室等（理事会・総会開催場所）「あり」は34棟に過ぎず、「なし」は83棟であった。

⑪空室の有無



・調査対象252棟での空室「あり」は97棟であったが、管理不全等マンションでは45棟であった。

⑫賃貸住戸の有無



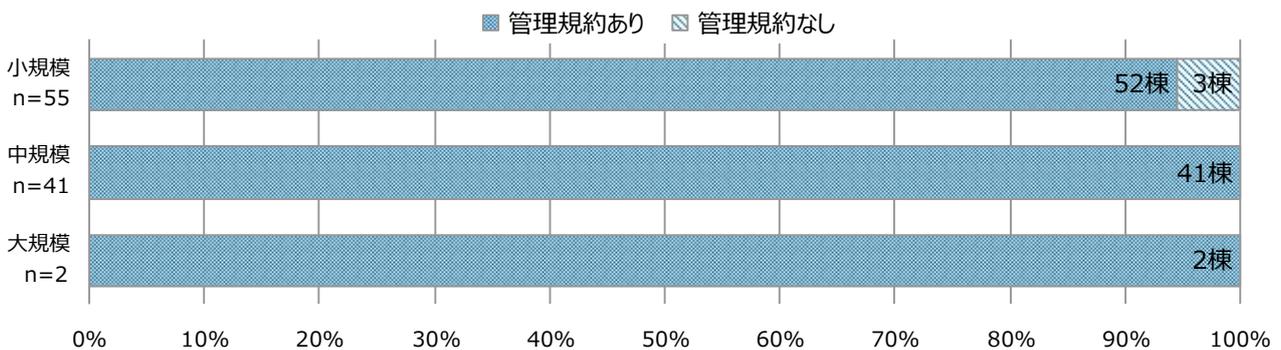
・調査対象252棟での賃貸住戸「あり」は113棟であったが、管理不全等マンションでは56棟のうち賃貸住戸「あり」が49棟、「なし」が7棟であった。

(2) 管理規約の設定

管理規約を備えていないマンションは小規模マンションのみにみられた。

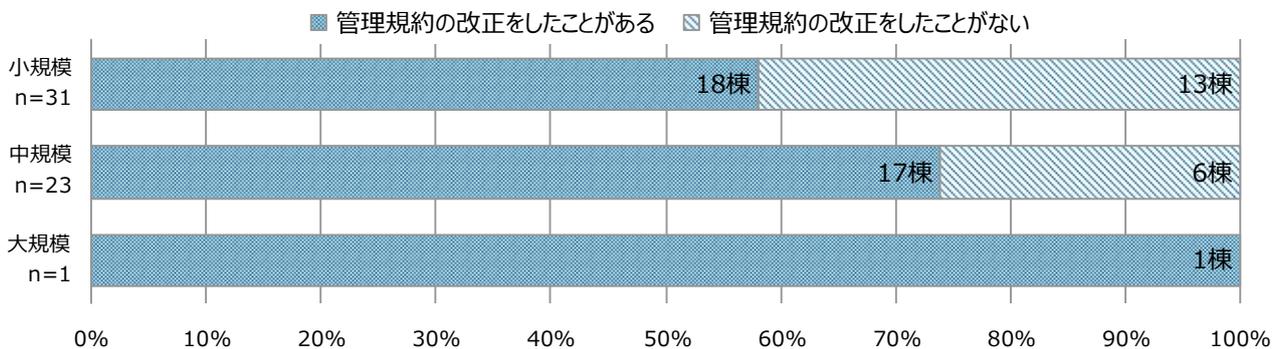
なお、管理規約・議事録等保管場所の掲示は、区分所有法第33条第3項に「規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。」と規定されている。

①管理規約の有無



・調査対象252棟で、管理規約「なし」とした3棟は、すべて管理不全等マンションであった。

②管理規約改正の実績の有無

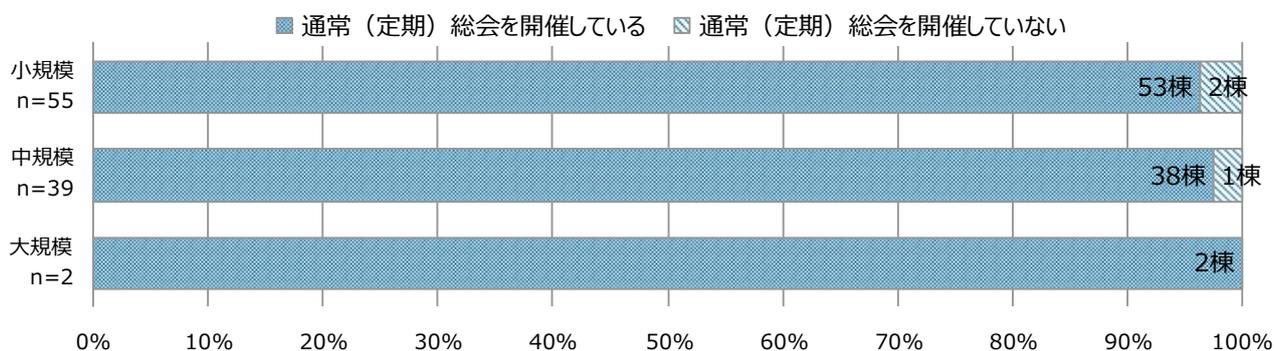


・回答のあった55棟のうち管理規約改正の実績「あり」は36棟であった。

(3) 総会の開催

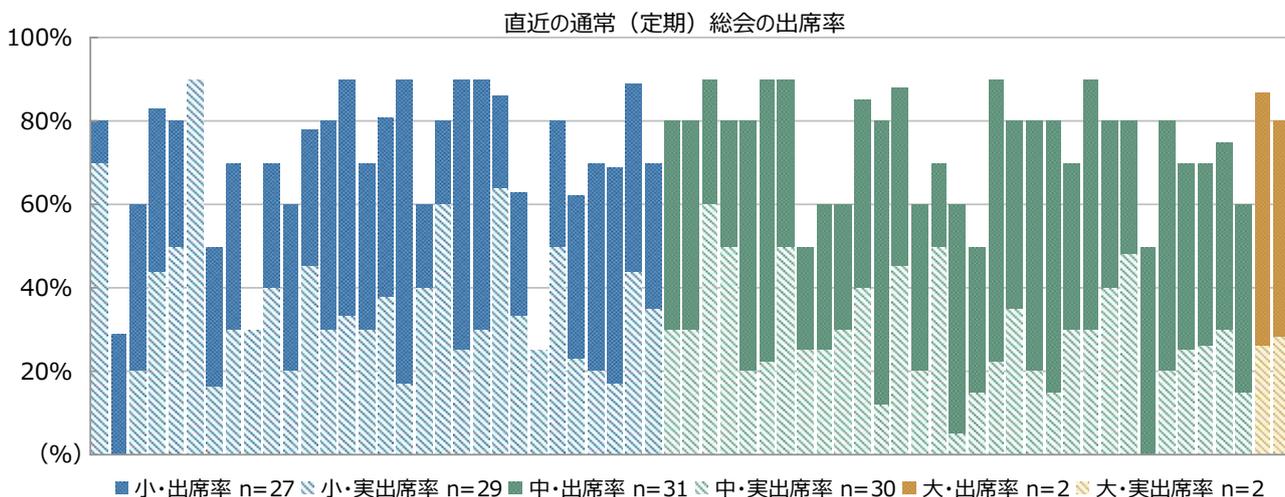
区分所有法第43条(事務の報告)に「管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。」と規定されている。

①通常(定期)総会開催の有無



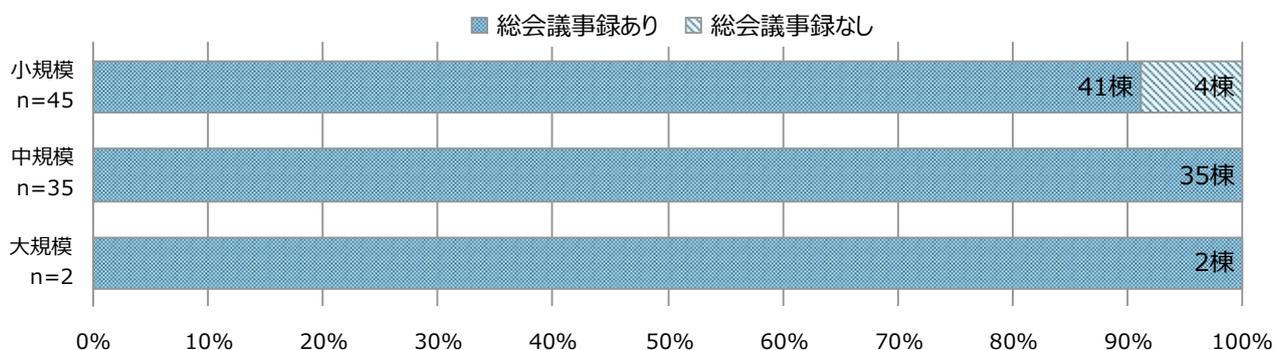
・調査対象252棟で、総会開催「なし」とした3棟はすべて管理不全等マンションであった。

②通常総会の出席率



・通常総会の出席率(議決権行使、委任状を含む)については概ね60%を超えているが、実質の出席率は30%程度となる組合が多いことが分かる。

③総会議事録の有無

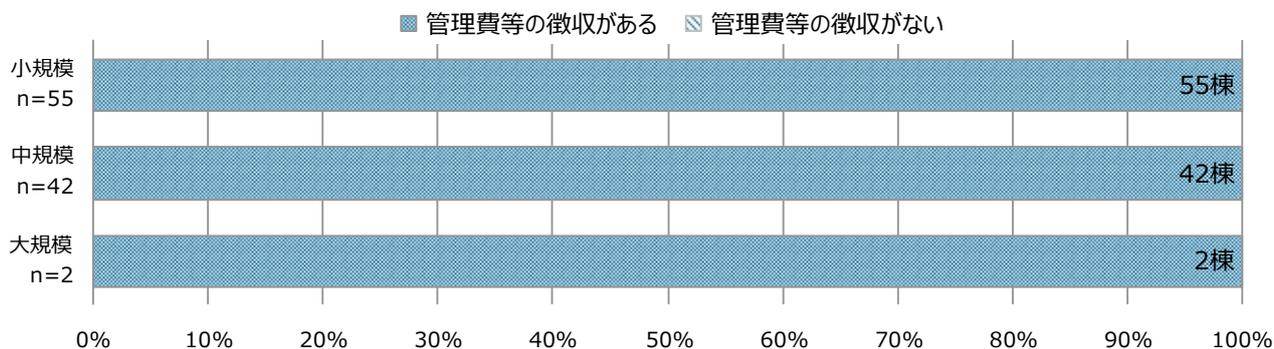


・回答のあった82棟のうち総会議事録「なし」は4棟であった。

(4) 管理費等の額の設定

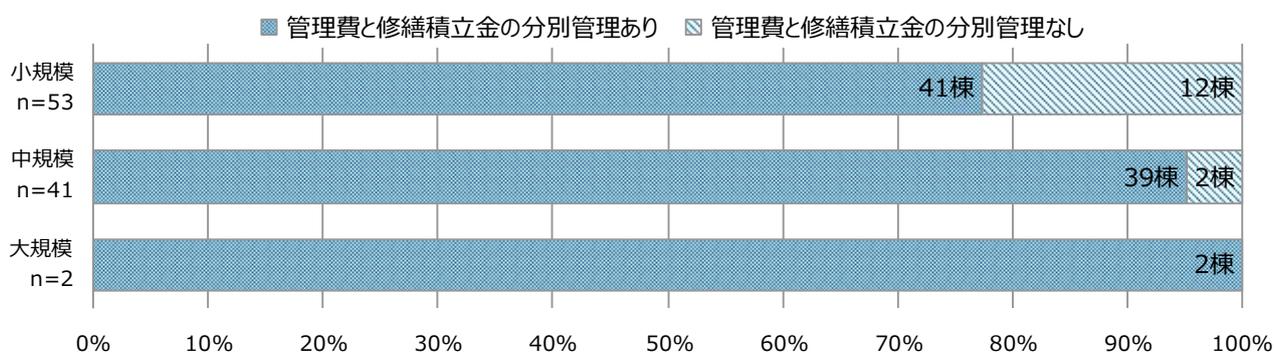
管理費等（管理費、修繕積立金）については、戸数規模及び建物環境（施設・設備）等を勘案した適正な金額とする必要がある。

①管理費等の徴収の有無



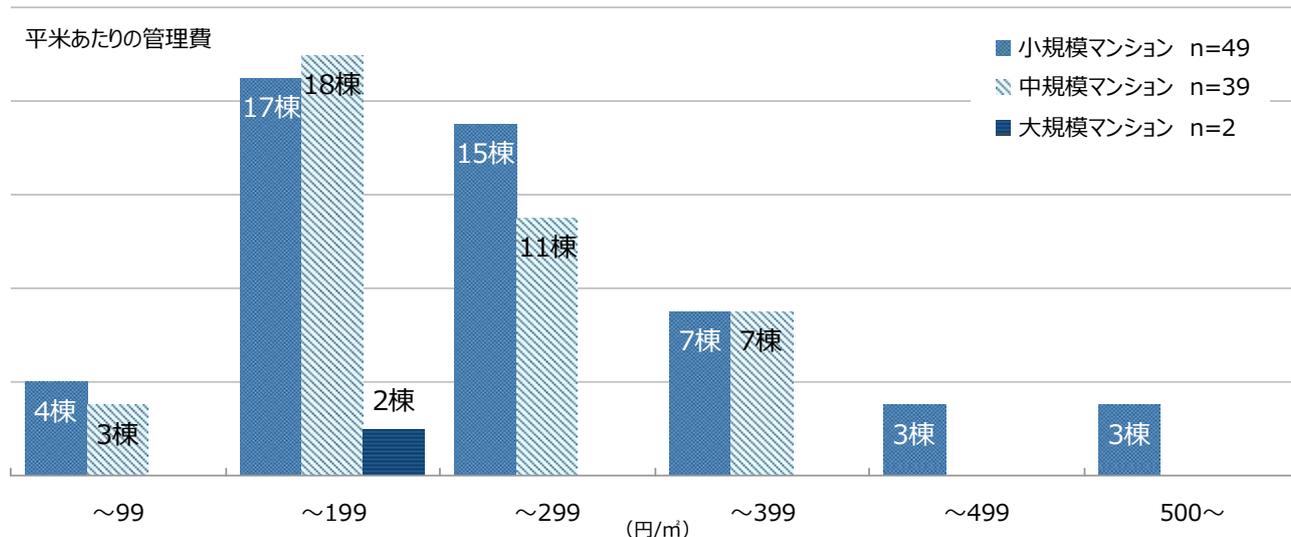
・回答のあった99棟のすべてにおいて管理費等の徴収は行われている。

②管理費と修繕積立金の分別管理の有無

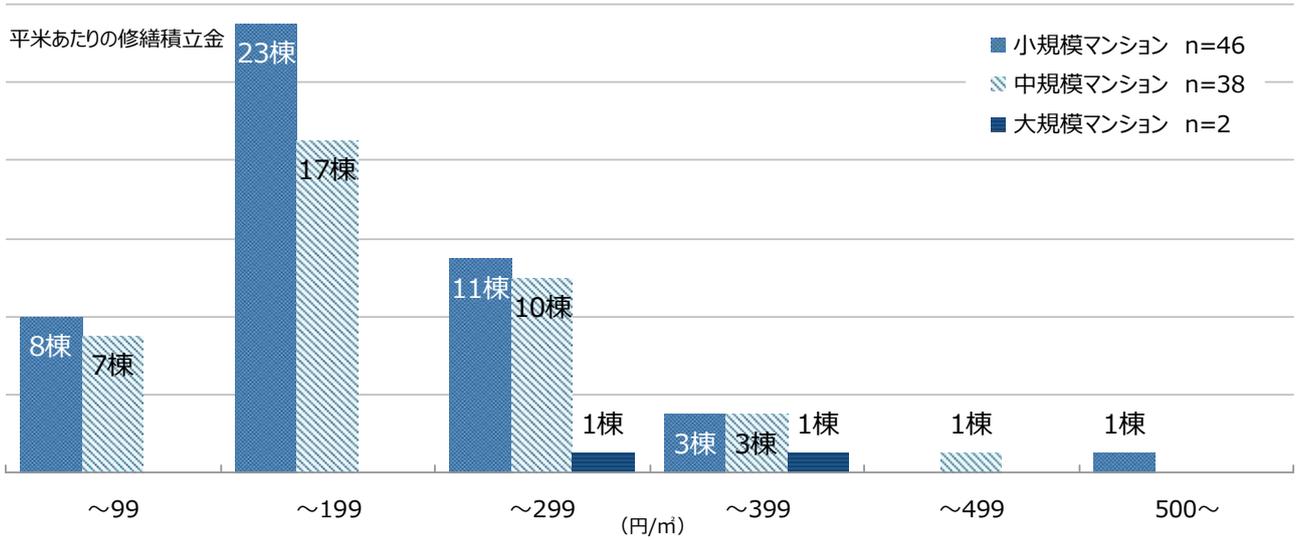


・用途目的の違う管理費と修繕積立金は分別管理が望ましいが、調査対象252棟で回答のあった16棟のうち、管理不全等マンションでは14棟が「なし」の回答であった。

③平米当たりの管理費・修繕積立金



・規模別管理費の平米当たり単価を概観すると小規模・中規模マンションとも、徴収額にバラツキのあることが分かる。それでも小規模マンションでは49棟中32棟が、中規模マンションでは39棟中29棟が100円~299円/㎡の範囲に集中している。



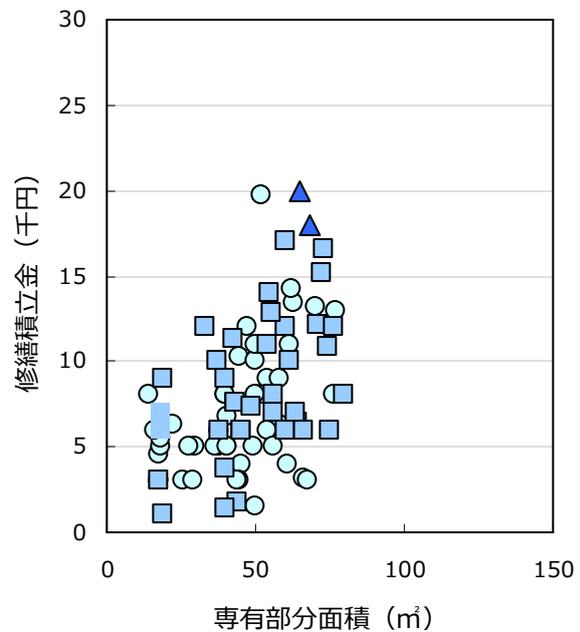
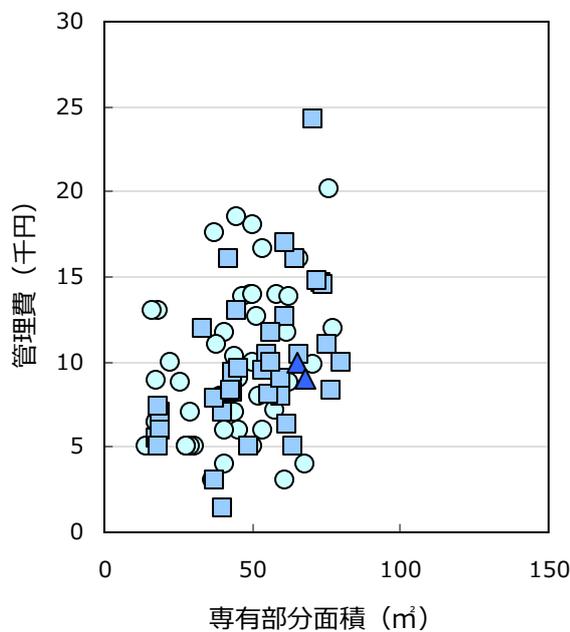
・修繕積立金は、建物環境（施設・設備）及び建物の維持保全を目的として長期修繕計画に基づき徴収されるものであるが、小規模・中規模マンションともバラツキが多い。

例) 15階建て未満マンションの延床面積別修繕積立金の額

延床面積	平均値	対象事例の2/3が包含される幅
5,000 m ² 未満	218 円/m ² ・月	165 円~250 円/m ² ・月
5,000~10,000 m ² 未満	202 円/m ² ・月	140 円~265 円/m ² ・月
10,000 m ² 以上	178 円/m ² ・月	135 円~220 円/m ² ・月

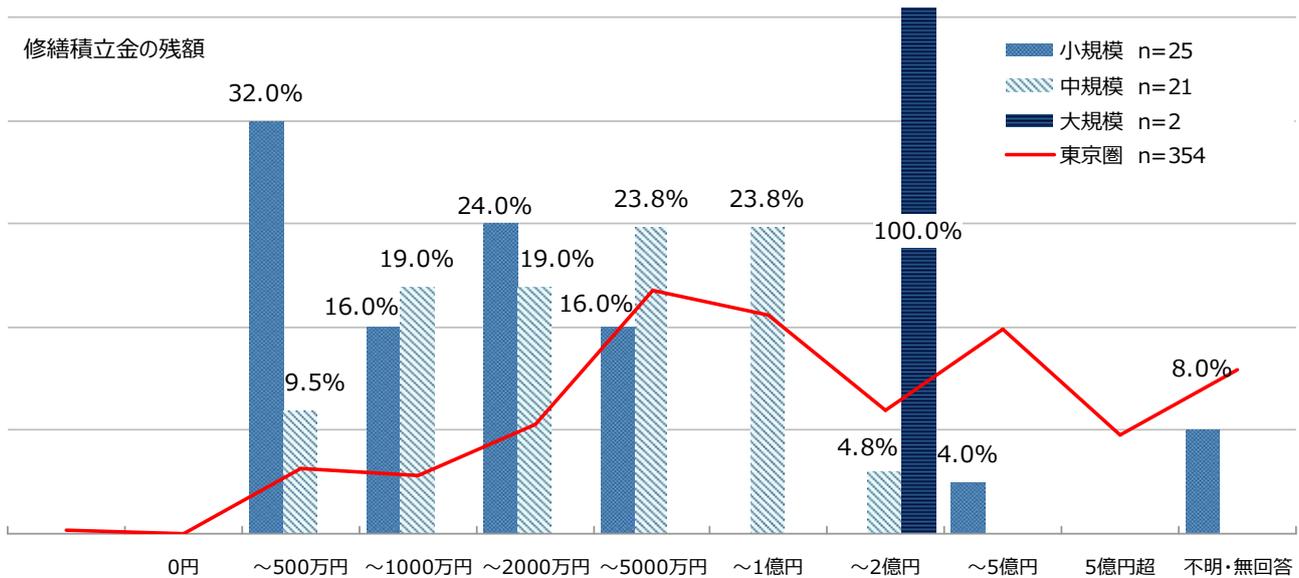
これを参考に対象マンションの徴収額の幅を見てみると

小規模マンション 100 円~299 円/m²・月の範囲に含まれるもの 34 棟 / 46 棟 73.9%
 中規模マンション 100 円~299 円/m²・月の範囲に含まれるもの 27 棟 / 38 棟 71.1%



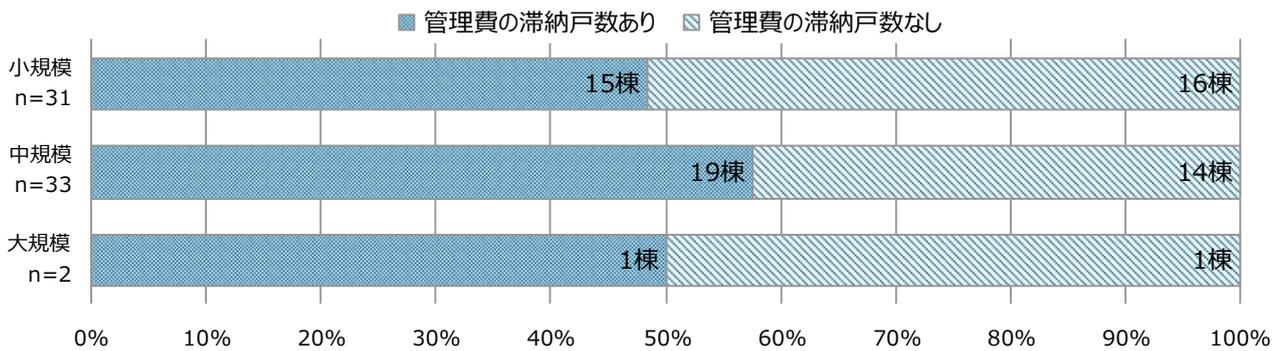
・管理費、修繕積立金の規模別(専有部分面積別)分布状況を上記グラフより概観すると徴収金額にバラツキがある。

④修繕積立金の残額



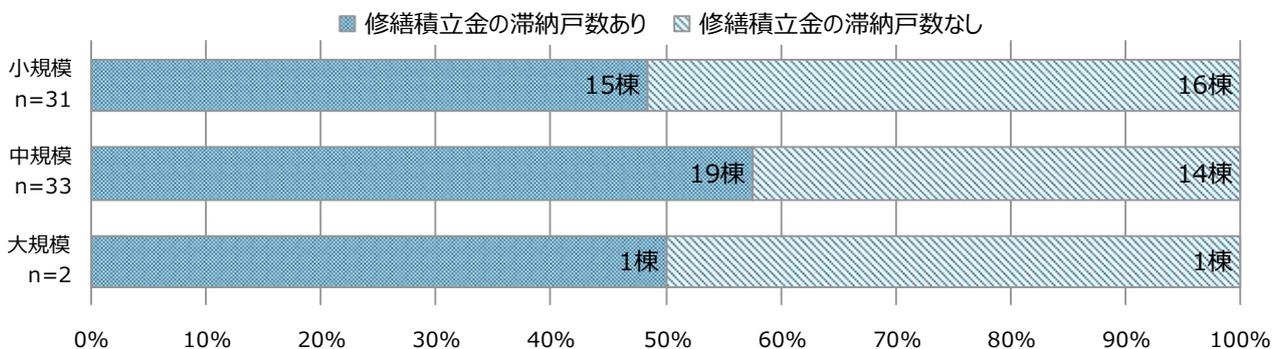
・マンションの維持管理に必要な修繕積立金の残額に関しては、プライバシーに係る内容のため、回答数が少なく今後の検討課題となる。

⑤管理費の滞納戸数の有無



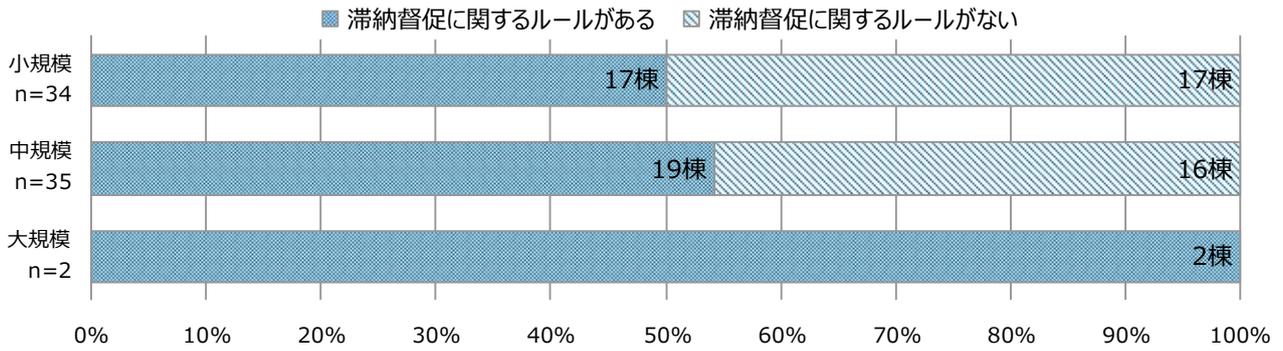
・回答のあった66棟のうち、滞納「あり」が35棟となっているが、本設問については回答を得られないところも多いため、実態の把握は難しい。

⑥修繕積立金の滞納戸数の有無



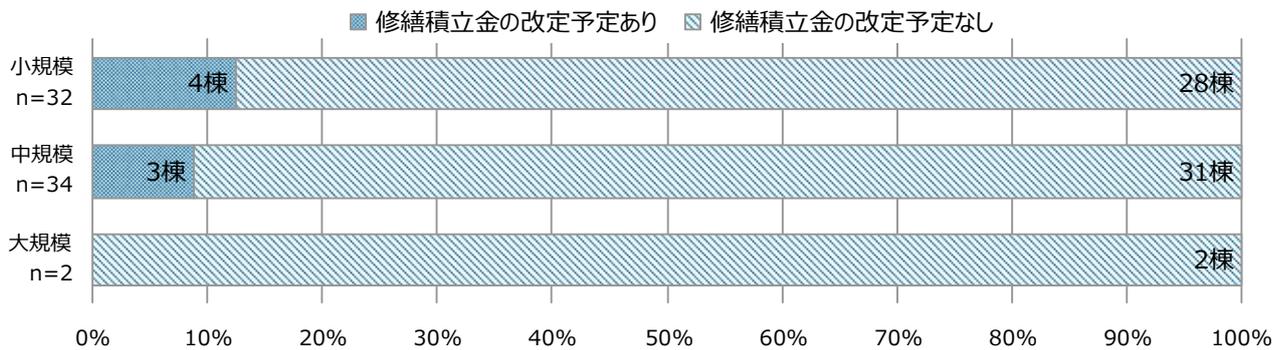
・管理費の滞納戸数と同様に66棟のうち、滞納「あり」が35棟となっているが、本設問については、回答を得られないところも多いため、実態の把握は難しい。

⑦滞納督促に関するルールの有無



・回答のあった71棟のうち、滞納督促に関するルールが「ある」は38棟であった。

⑧修繕積立金の改定予定の有無

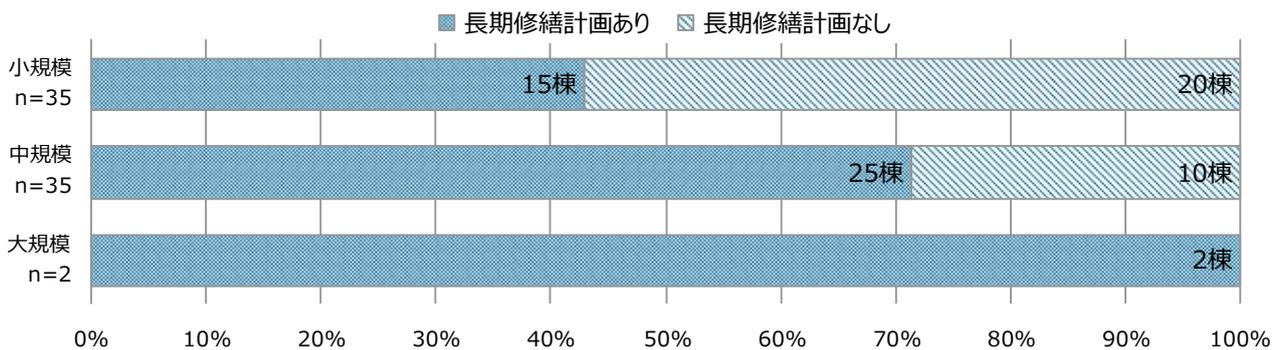


・回答のあった68棟のうち、修繕積立金の改定予定「あり」は7棟であった。

(5) 計画修繕の実施

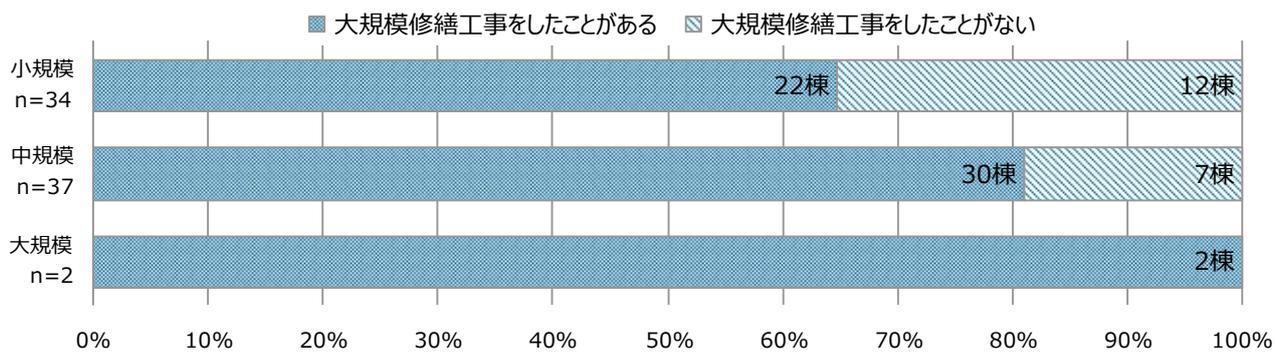
長期修繕計画とは、建物の基本性能を維持するために、この先20年から30年程度の間、いつ頃どんな修繕を行っていけばよいのか、その修繕を実施するためにはどの程度の費用が必要になるのかを予め予測するものである。

①長期修繕計画の有無



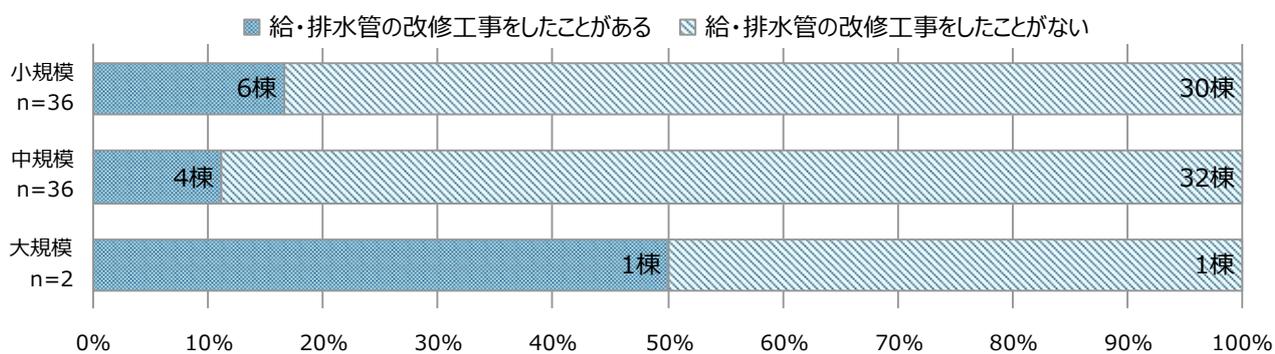
・調査対象252棟での長期修繕計画「なし」は47棟であったが、管理不全等マンションでは30棟であった。

②大規模修繕工事の実施



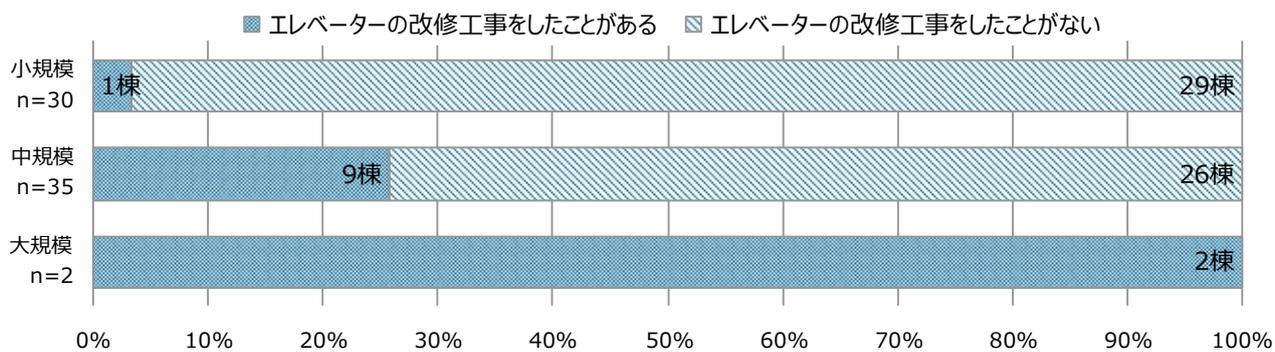
・調査対象 2 5 2 棟での大規模修繕工事をしたことが「ある」は 1 3 6 棟であったが、管理不全等マンションでは 5 4 棟であった。

③給・排水管の改修工事



・調査対象 2 5 2 棟での給・排水管の改修工事をしたことが「ある」は 5 4 棟であったが、管理不全等マンションでは 1 1 棟であった。

④エレベーターの改修工事

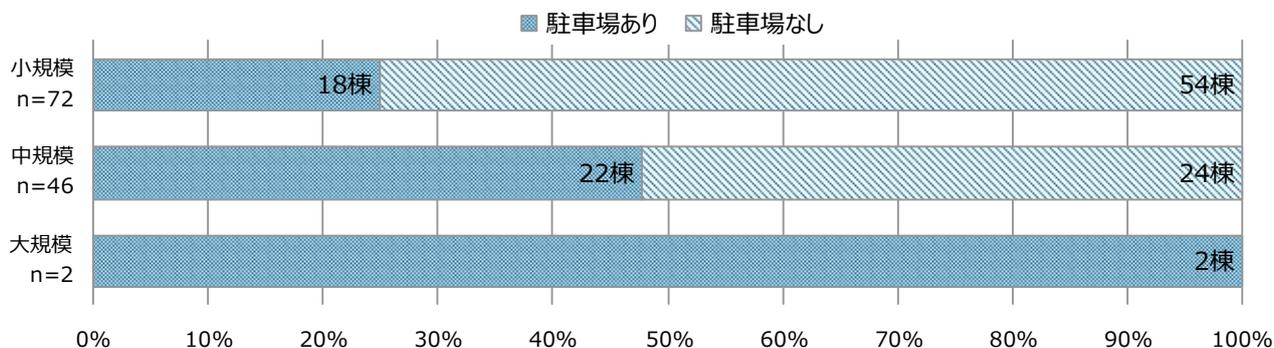


・調査対象 2 5 2 棟でのエレベーターの改修工事をしたことが「ある」は 6 7 棟であったが、管理不全等マンションでは 1 2 棟であった。

(6) その他の事項

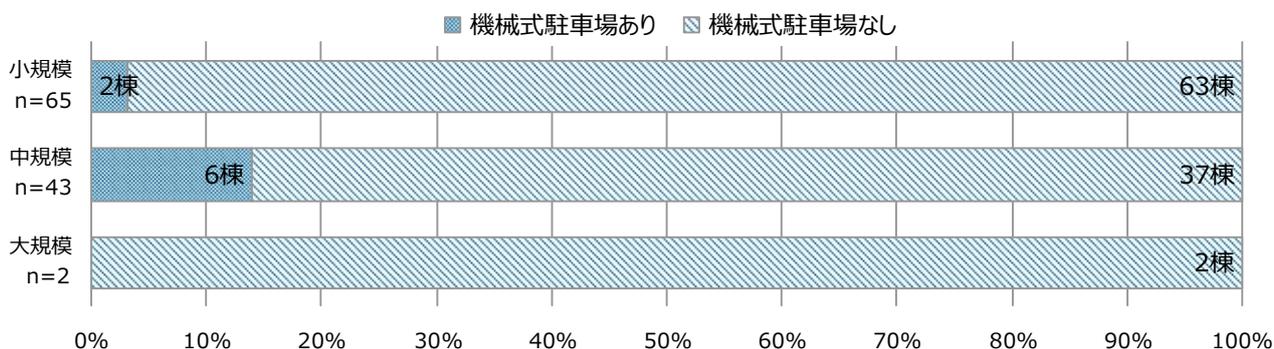
駐車場については、付置義務に応じた平置き、機械式等での駐車台数を備えているが、近年では車両所有者の減少により稼働率が低下している他、機械式駐車場については更新工事を含め維持管理には多額な費用が発生することに留意する必要がある。また、エレベーターについては、小規模マンションにおいて設置がない例も多くみられる。エレベーター設置がない上層階について、空室になった場合の売却及び賃貸についての動向には注視する必要がある。

①駐車場の有無



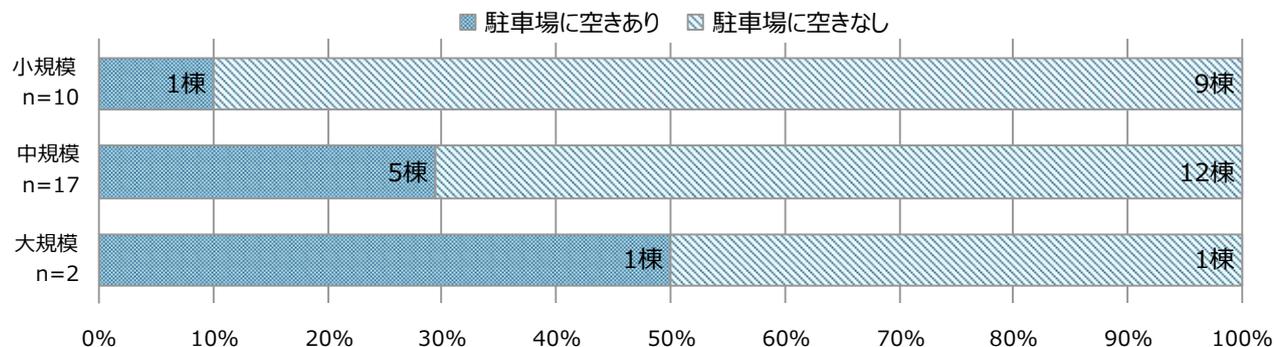
・調査対象 252 棟での駐車場「あり」112 棟「なし」98 棟であったが、管理不全等マンションではそれぞれ 42 棟、78 棟であり、本設問において、データ上では駐車場なしの比率の大きさが目立った。

②機械式駐車場の有無



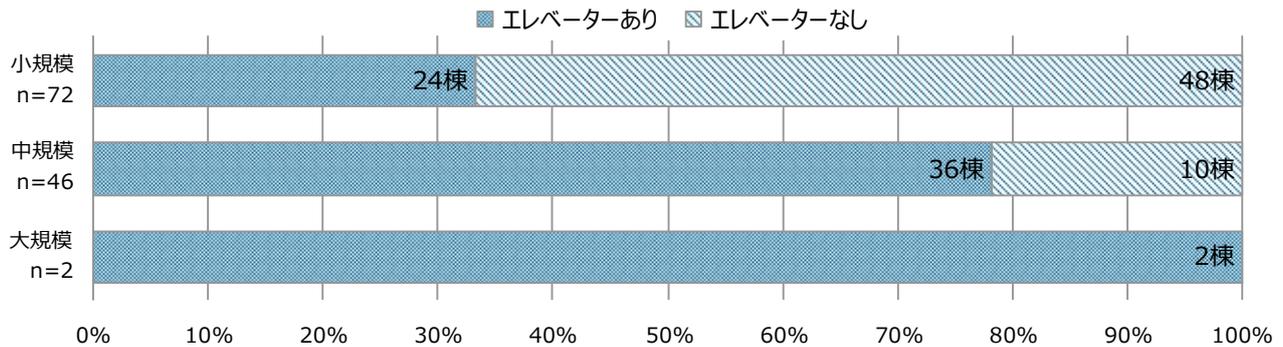
・回答のあった 110 棟のうち、機械式駐車場「あり」は 8 棟であった。

③駐車場の稼働状況



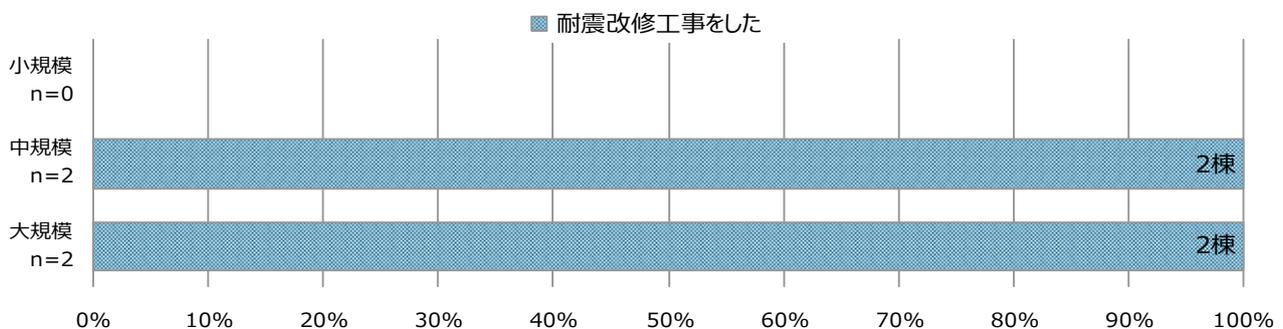
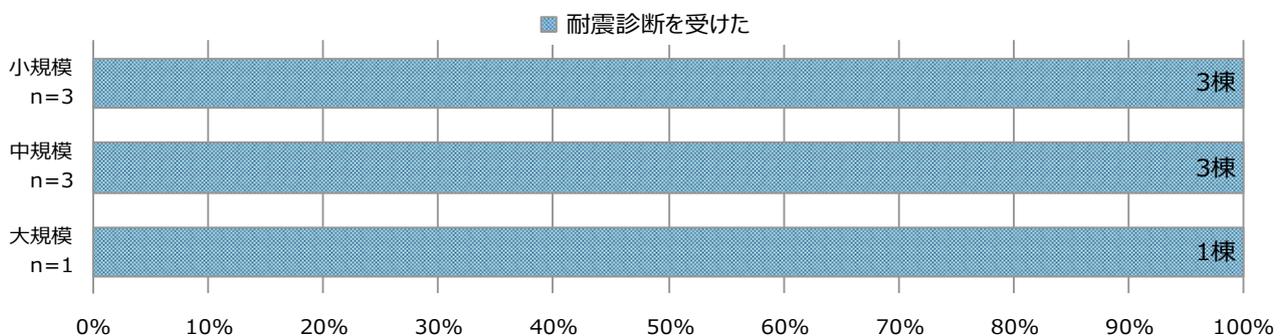
・調査対象 252 棟での駐車場稼働状況を見た場合、空き「あり」は 17 棟であったが、管理不全等マンションでは 7 棟であり、本設問において、データ上では注目すべき数字は表れなかった。

④エレベーター設置の有無



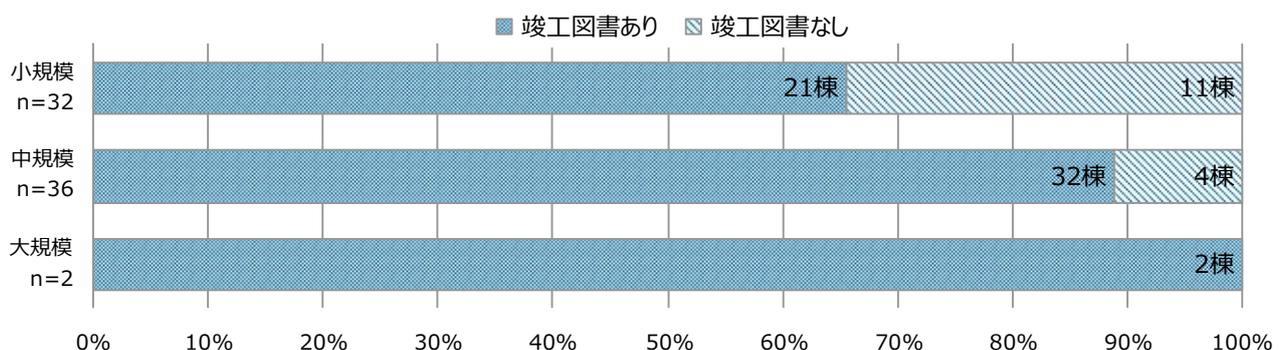
・調査対象252棟でのエレベーター設置「あり」は152棟であったが、管理不全等マンションでの設置「あり」は62棟となり、その比率は、小規模マンション24棟/72棟 (33.3%)、中規模マンション36棟/46棟 (78.3%)、大規模マンション2棟/2棟 (100%) であった。

⑤耐震化の状況



・耐震化の状況は、耐震診断を「受けた」7棟、耐震改修工事を「した」4棟であった。

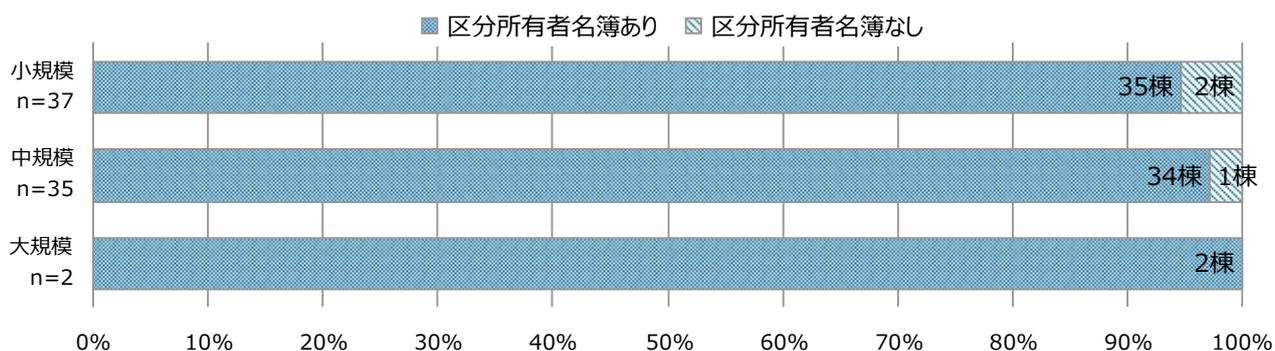
⑥竣工図書の有無



・回答のあった70棟のうち竣工図書「あり」は55棟であった。

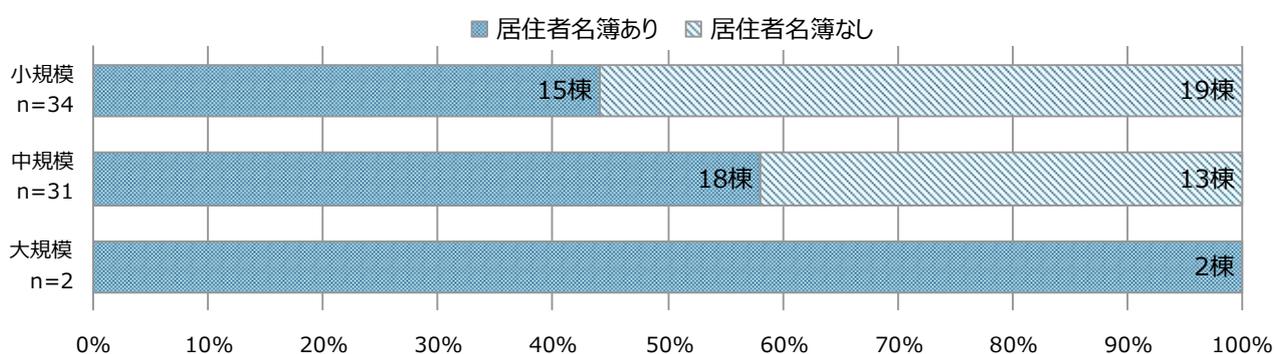
なお、平成13年に施行された適正化法第103条は、マンション分譲時に分譲業者に対し、マンション管理者への竣工図書の交付を義務づけている。

⑦区分所有者名簿の有無



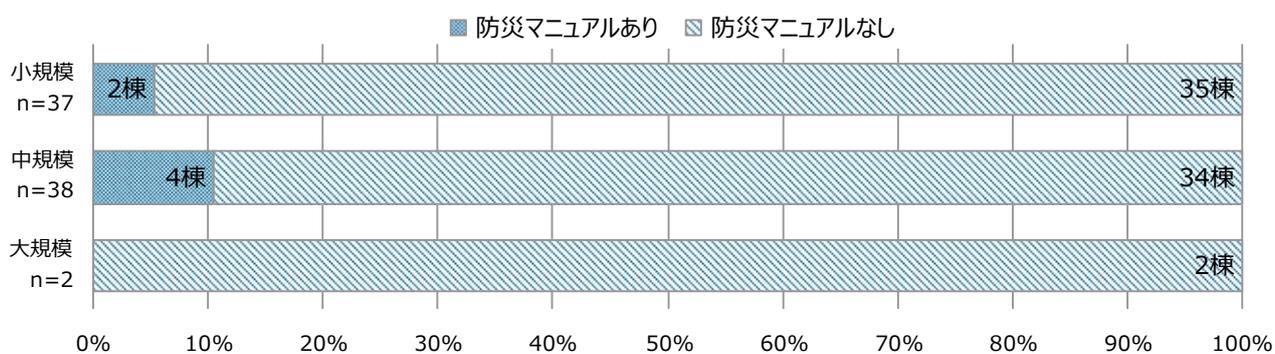
- ・回答のあった74棟のうち区分所有者名簿「あり」は71棟であった。
 なお、区分所有者名簿の管理は、管理費等の債権管理にあたって必須なものとなる。

⑧居住者名簿の有無



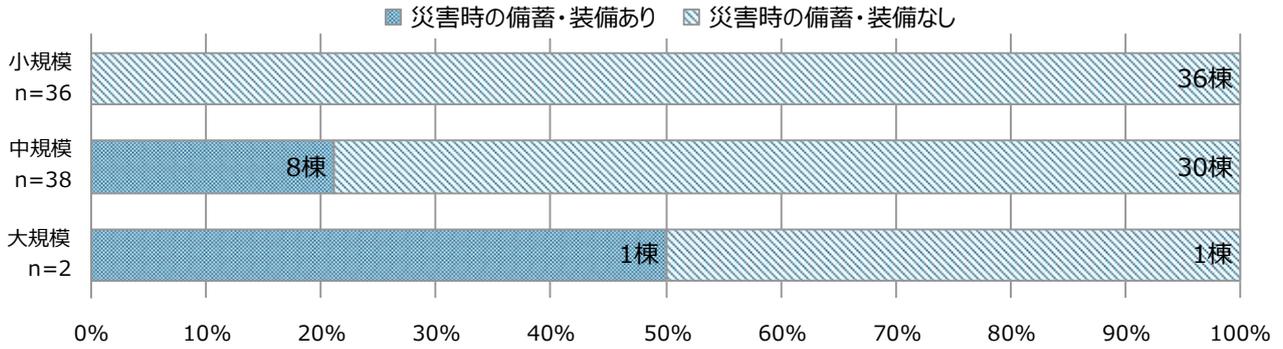
- ・回答のあった67棟のうち居住者名簿「あり」は35棟であった。

⑨防災マニュアルの有無



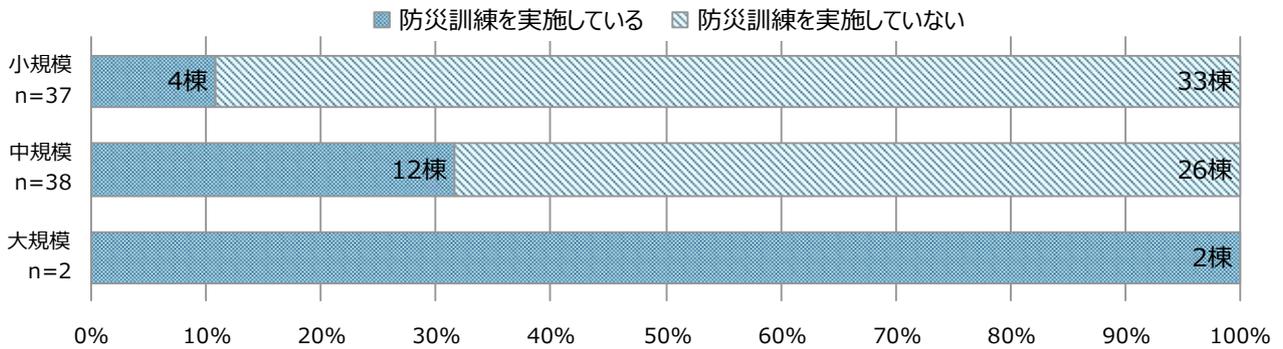
- ・調査対象252棟での防災マニュアル「あり」は31棟であったが管理不全等マンションでは6棟と少なかった。

⑩災害時の備蓄・装備の有無



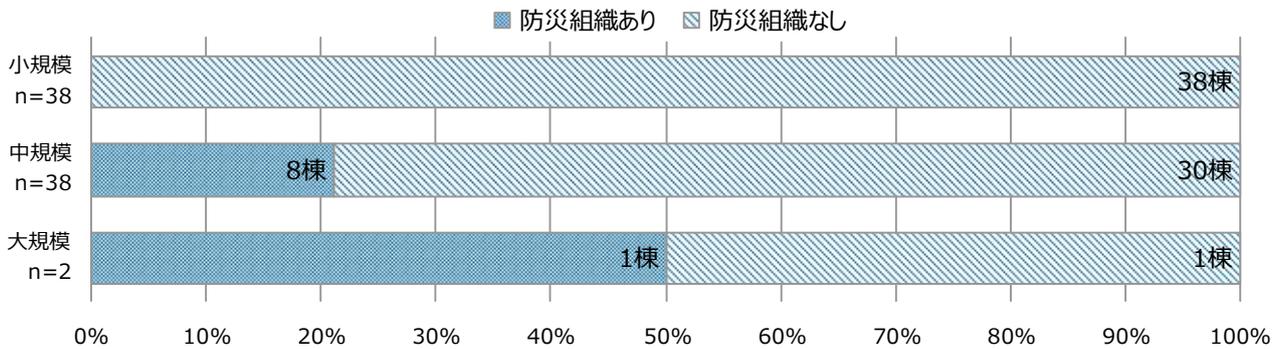
・調査対象252棟での災害時の備蓄・装備「あり」は41棟であったが、管理不全等マンションでは9棟と少なかった。

⑪防災訓練の実施



・調査対象252棟での防災訓練を実施して「いる」との回答は72棟であったが、管理不全等マンションでは18棟と少なかった。

⑫防災組織の有無



・調査対象252棟での防災組織「あり」は43棟であったが、管理不全等マンションのみでは9棟と少なかった。

第IV章 東京都の条例に基づき届出対象となるマンションの詳細調査結果

1 173棟の調査結果

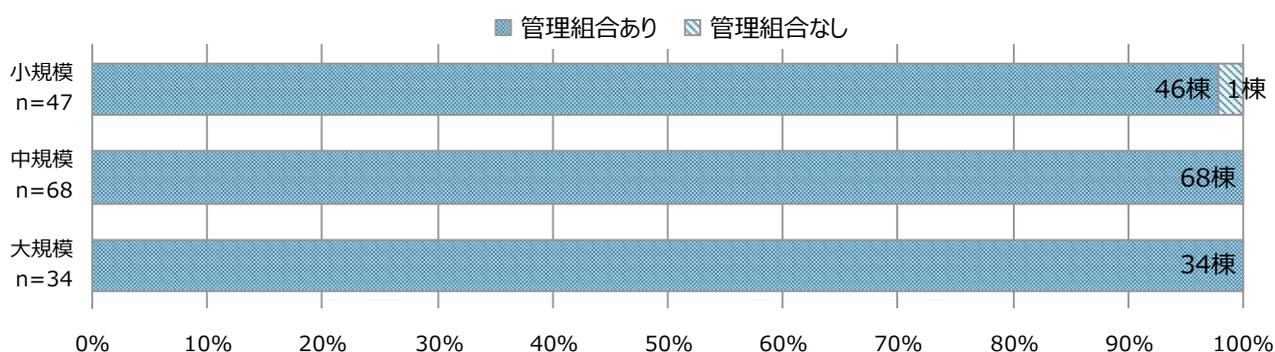
東京都の条例に基づき届出対象となるマンション（以下、要届出マンション）は189棟であったが、賃貸及び複数棟単一管理物件があったため、調査対象は173棟となり、そのうち回答を得られたのは150棟であった（ヒアリング145棟、返送5棟）。

2 戸数規模から見る主要項目

(1) 管理組合の運営体制の整備（理事会開催 空室状況等）

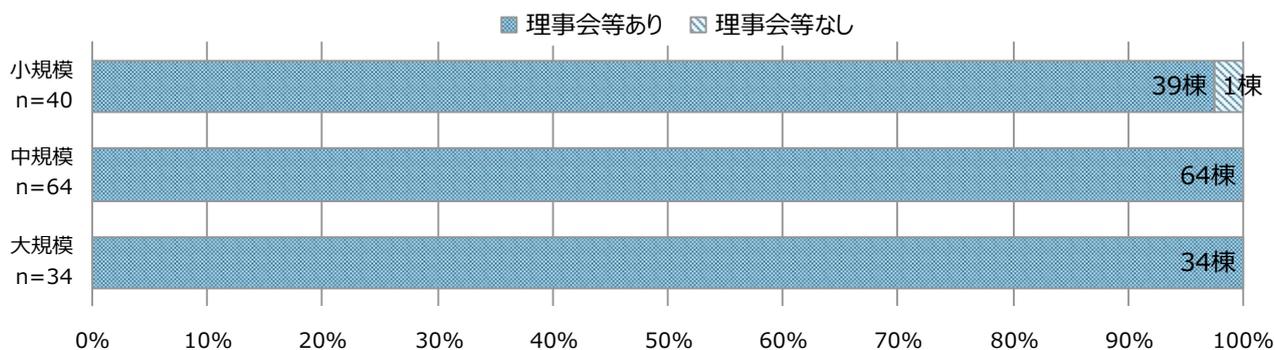
概ね管理会社に業務委託しているが小規模マンションにおいては自主管理等もみられる。大規模マンションでは100%が管理会社に委託している。

①管理組合の有無



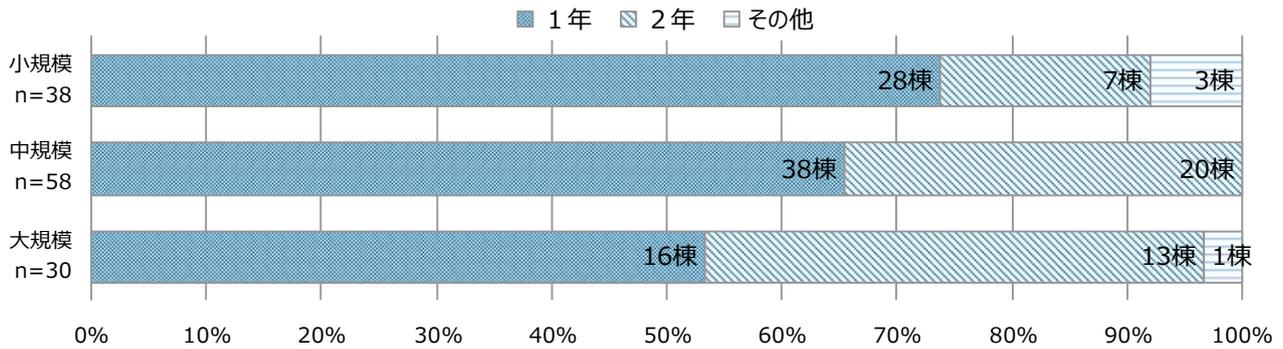
・回答のあった149棟のうち管理組合「あり」は148棟であった。

②理事会等の有無



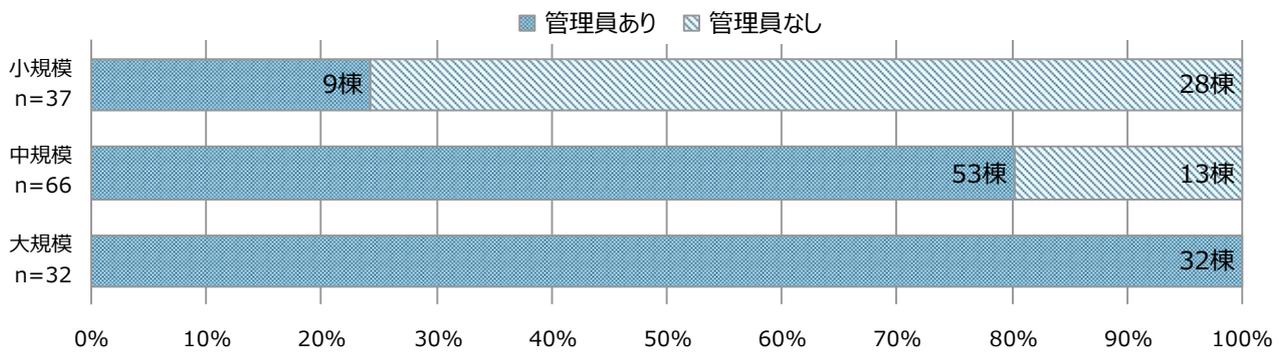
・調査対象252棟で理事会等「なし」は4棟であったが、要届出マンションでも1棟の回答があった。

③理事の任期



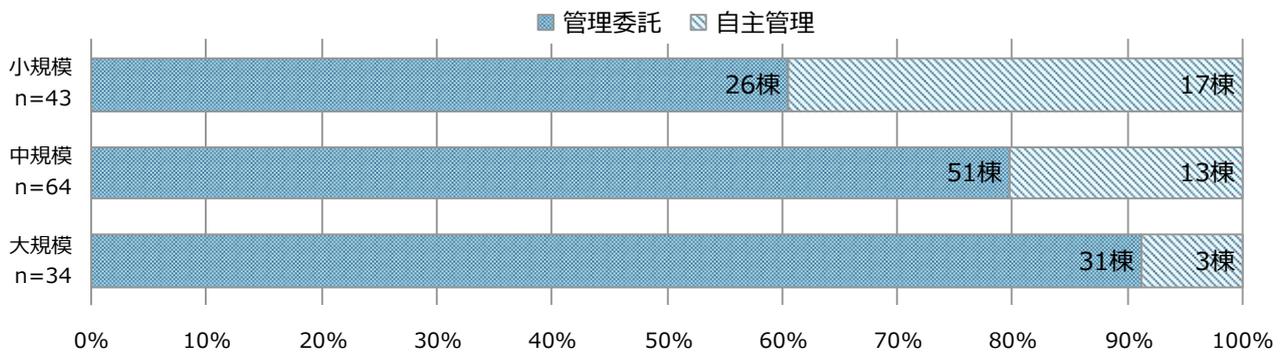
・回答のあった126棟のうち理事の任期を1年または2年とするマンションは122棟であった。

④管理員の有無



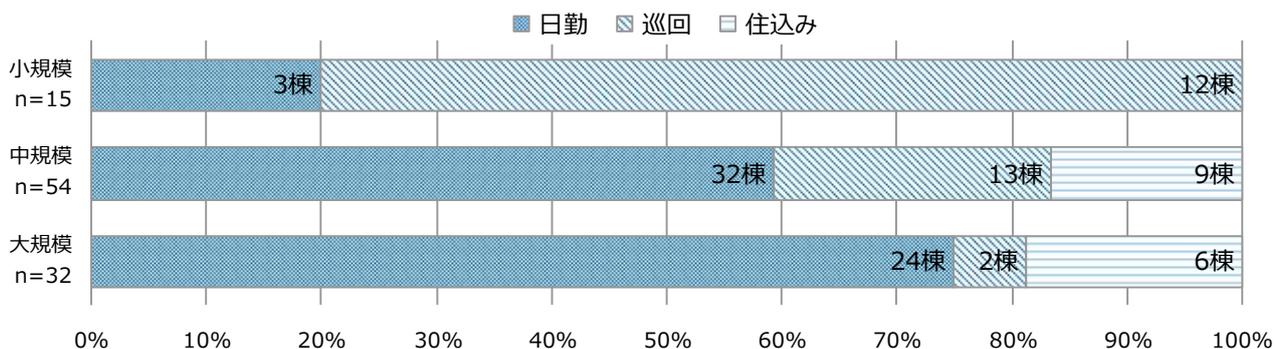
・回答のあった135棟のうち管理員「あり」との回答は94棟であった。

⑤管理形態（管理会社委託等）



・調査対象252棟での自主管理は37棟であるが、そのうち要届出マンションでは、33棟を占めている。

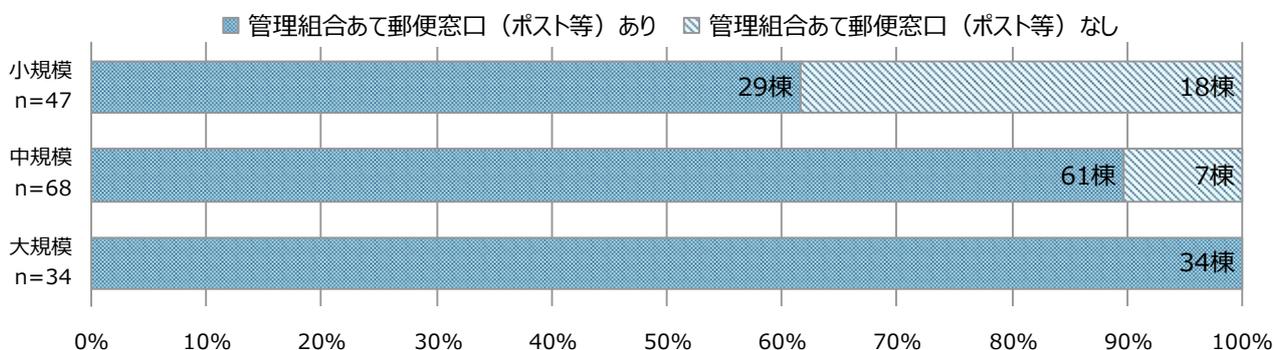
⑥ 管理員勤務形態



・回答のあった101棟を見れば、戸数規模が大きくなるとともに日勤の割合は増加している。

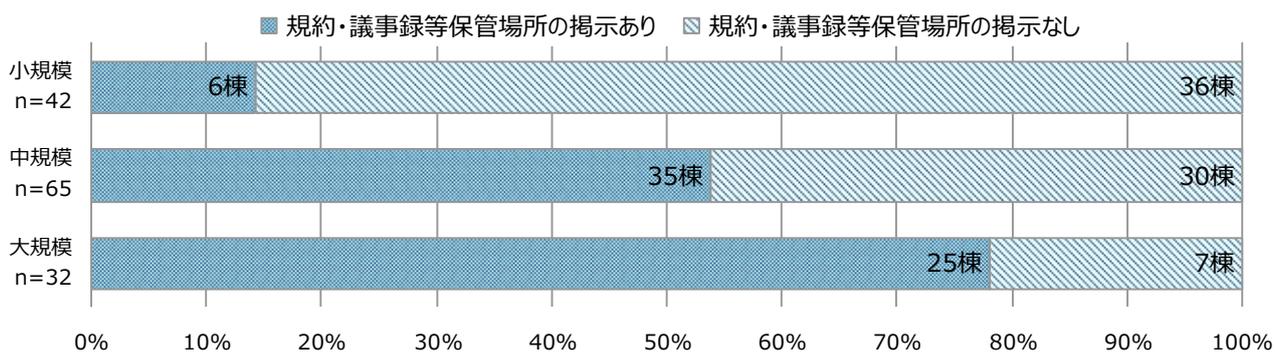
なお、巡回27棟の中には、巡回清掃員も含まれていると推察される。

⑦ 管理組合あて郵便窓口（ポスト等）の有無



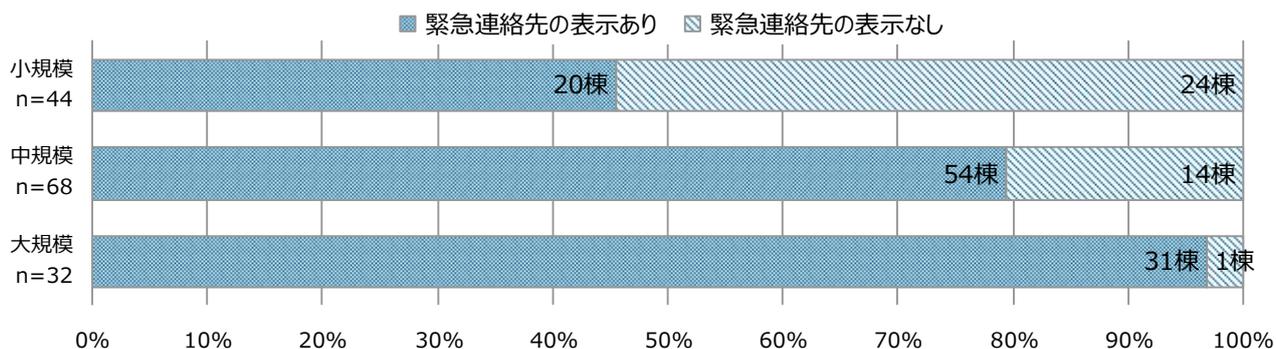
・管理組合あて郵便窓口（ポスト等）の有無について、一部はマンション内の掲示内容からのデータとなっているが、25棟のマンションでは、管理組合あて郵便窓口（ポスト等）がないことがわかった。

⑧ 規約・議事録等保管場所の掲示の有無



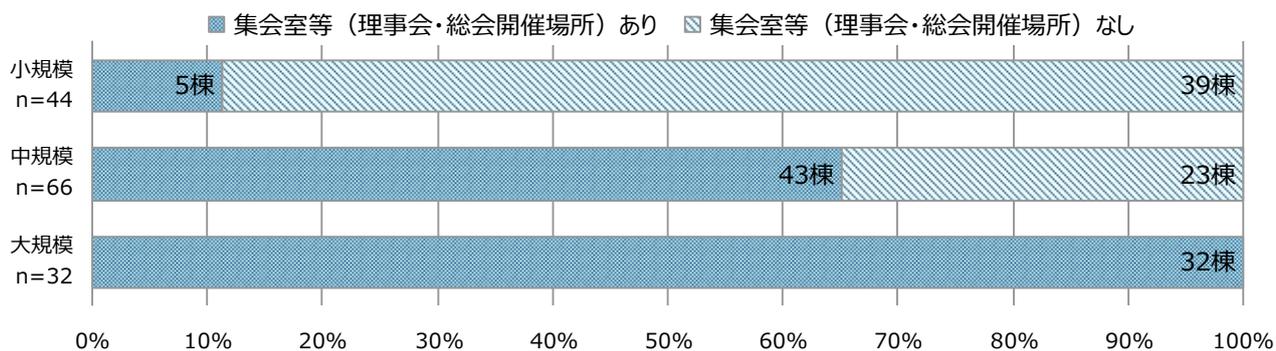
・回答のあった139棟のうち規約・議事録等保管場所の掲示「あり」は66棟を占めている。

⑨緊急連絡先の表示の有無



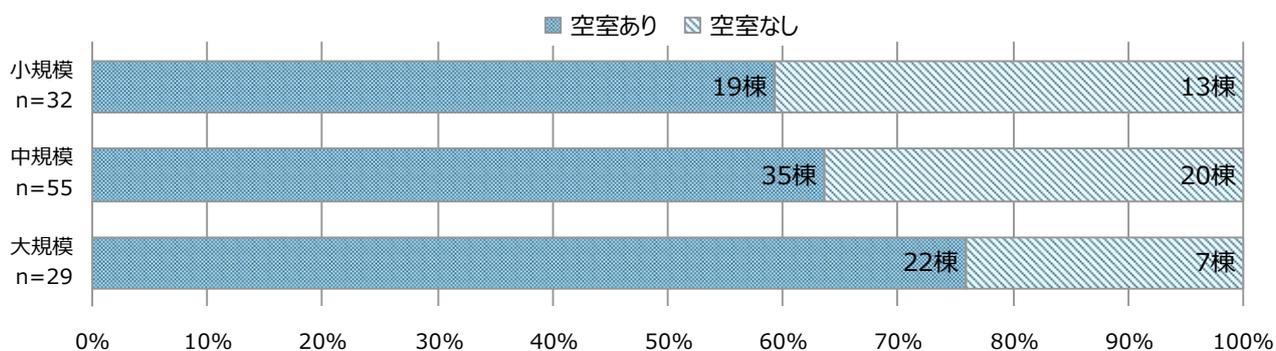
・回答のあった144棟のうち緊急連絡先の表示「あり」は105棟であった。

⑩集会室等（理事会・総会開催場所）の有無



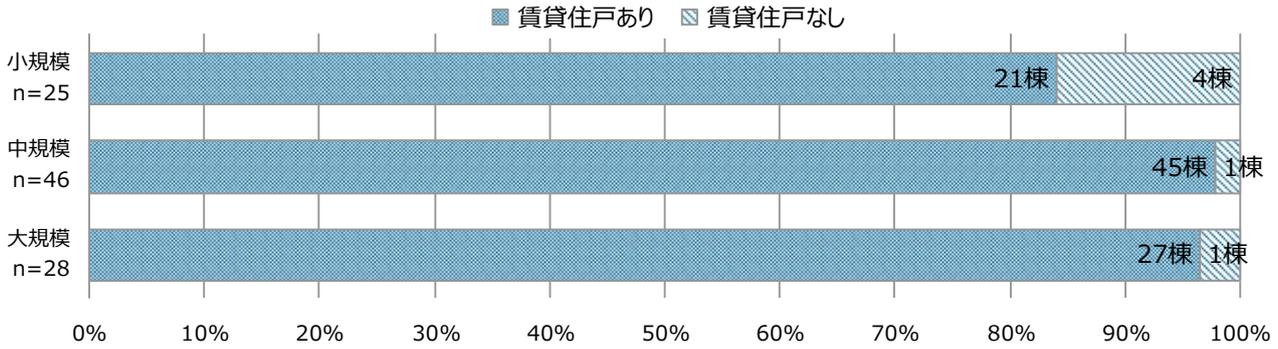
・回答のあった142棟のうち集会室等（理事会・総会開催場所）の表示「あり」は80棟であった。

⑪空室の有無



・調査対象252棟での空室「あり」は97棟であったが、要届出マンションでも76棟の回答があった。

⑫賃貸住戸の有無



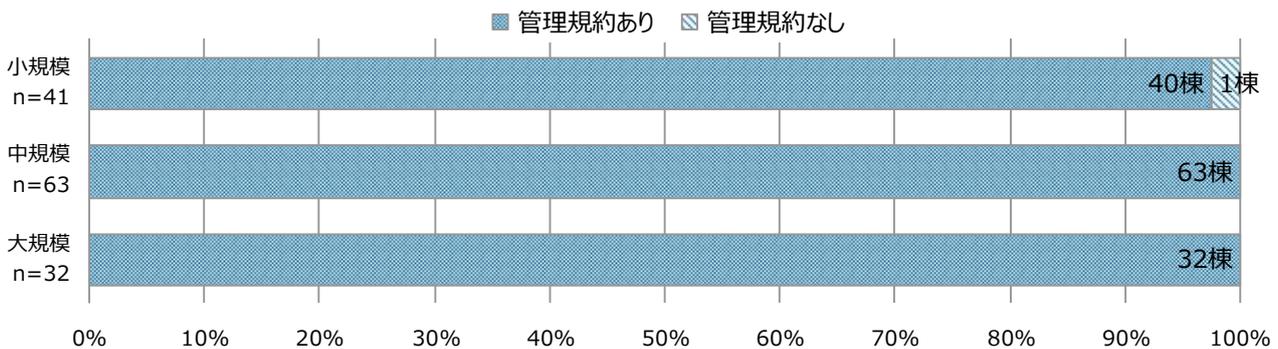
・調査対象252棟での賃貸住戸「あり」は113棟であったが要届出マンションでも93棟の回答があった。

(2) 管理規約の設定

管理規約を備えていないマンションは小規模マンションのみにみられた。

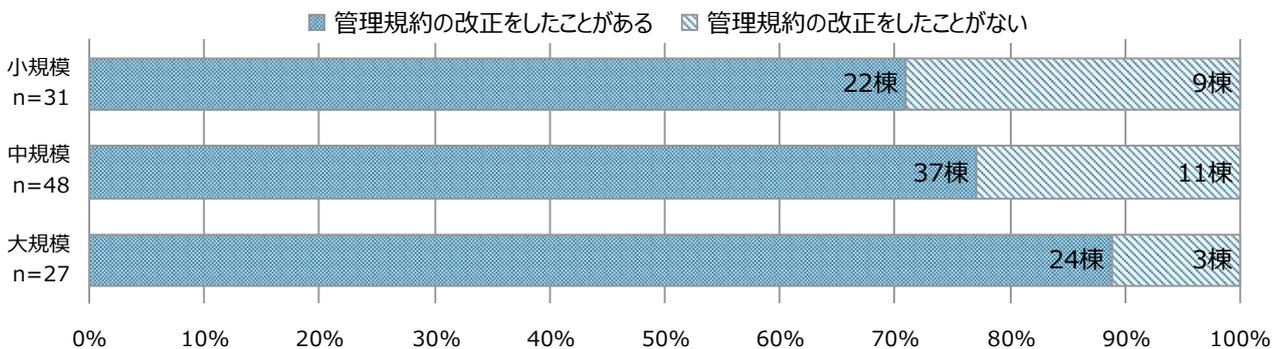
なお、管理規約・議事録等保管場所の掲示は、区分所有法第33条第3項に「規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。」と規定されている。

①管理規約の有無



・調査対象252棟での管理規約「なし」は3棟であったが、要届出マンションでも1棟の回答があった。

②管理規約改正の実績の有無

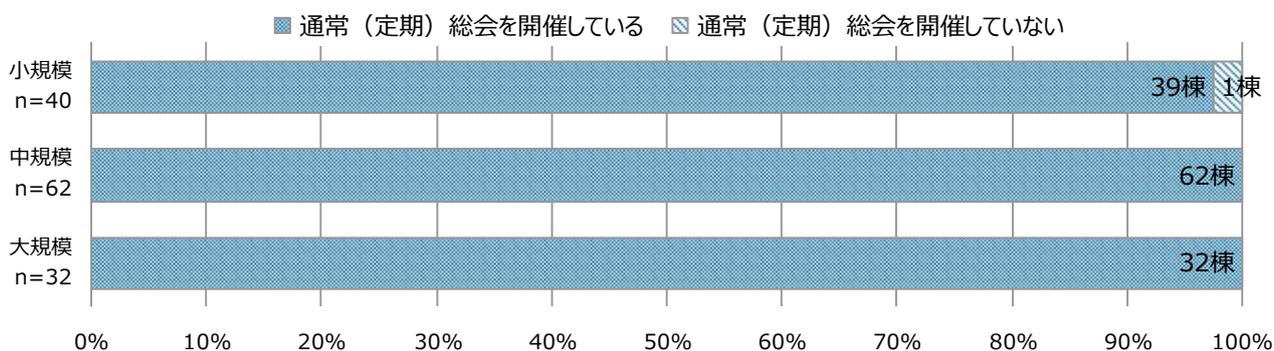


・調査対象252棟での管理規約改正の実績「あり」は98棟であったが、要届出マンションでも83棟の回答があった。

(3) 総会の開催

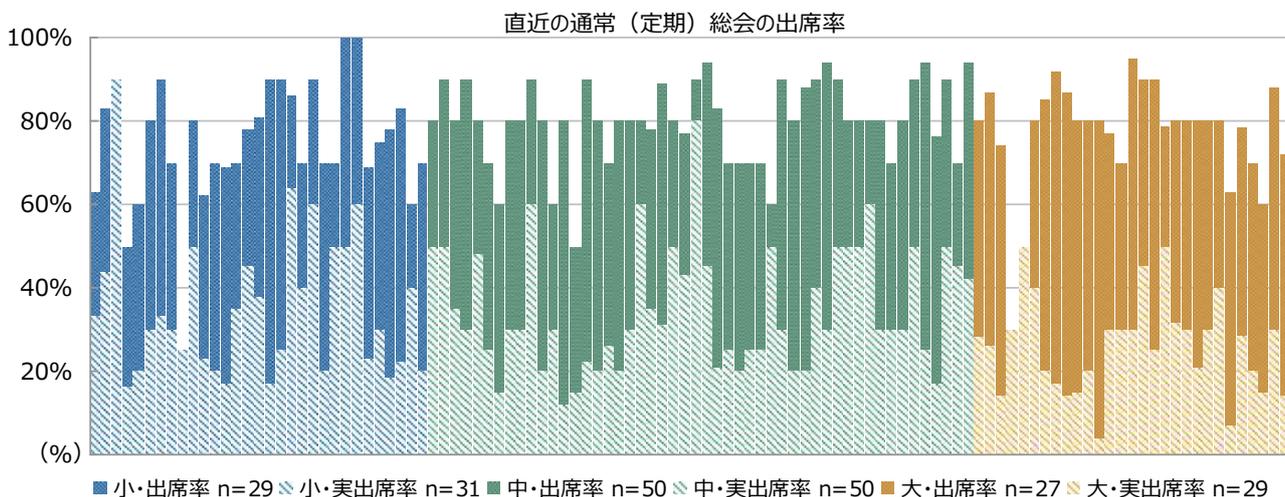
区分所有法第43条（事務の報告）に「管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。」と規定されている。

①通常（定期）総会開催の有無



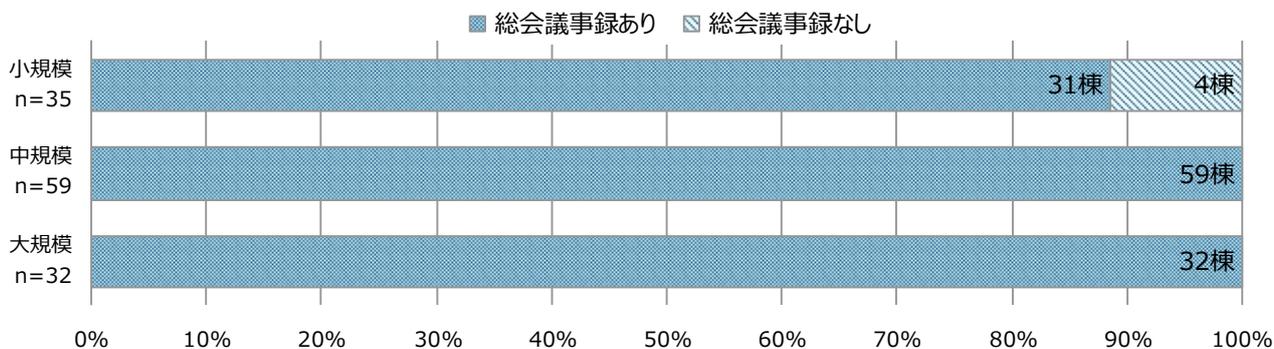
・調査対象252棟での総会を開催して「いない」は3棟であったが、要届出マンションでも1棟の回答があった。

②通常総会の出席率



・調査対象252棟での結果と同様に総会出席率（議決権行使、委任状を含む）については概ね60%を超えているが、実質の出席率は30%程度となる組合が多いことが分かる。

③総会議事録の有無

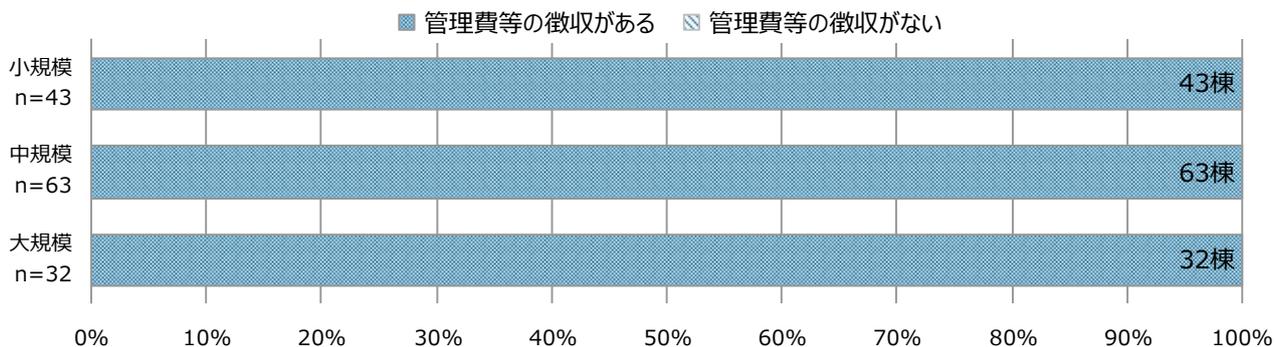


・調査対象252棟での総会議事録「なし」は5棟であったが、要届出マンションでは4棟の回答があった。

(4) 管理費等の額の設定

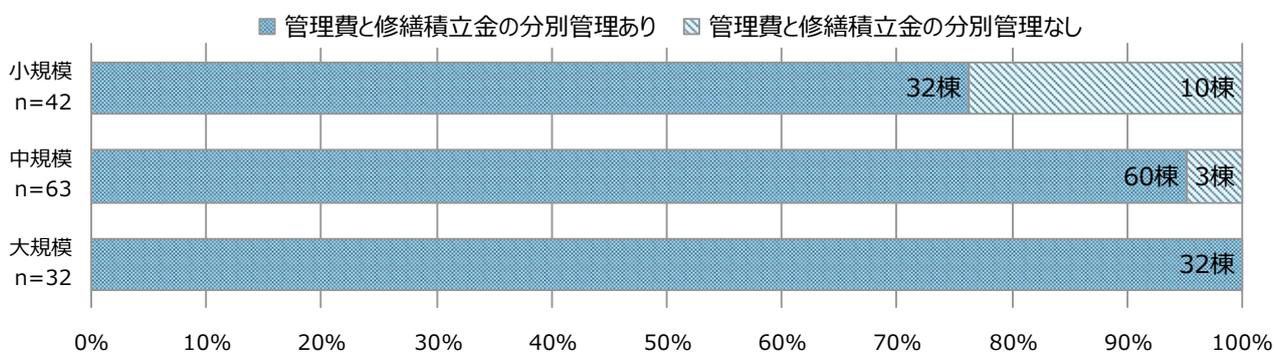
管理費等（管理費、修繕積立金）については、戸数規模及び建物環境（施設・設備）等を勘案した適正な金額とする必要がある。

①管理費等の徴収の有無



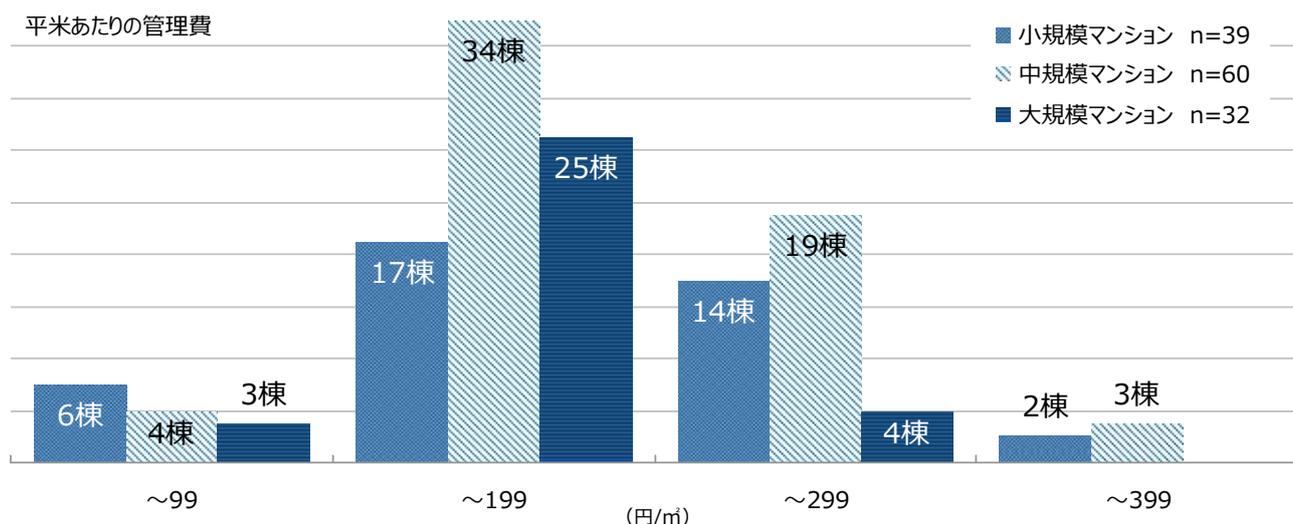
・回答のあった138棟のすべてにおいて管理費等の徴収は行われている。

②管理費と修繕積立金の分別管理の有無

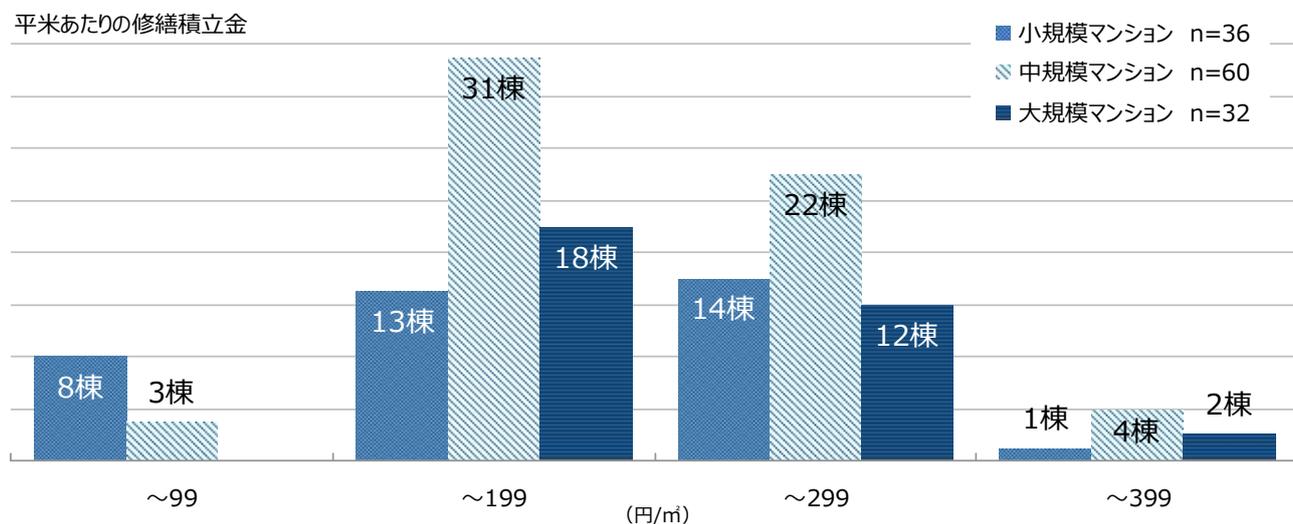


・用途目的の違う管理費と修繕積立金は分別管理が望ましいが、回答のあった137棟のうち、13棟は分別管理がなされていない。

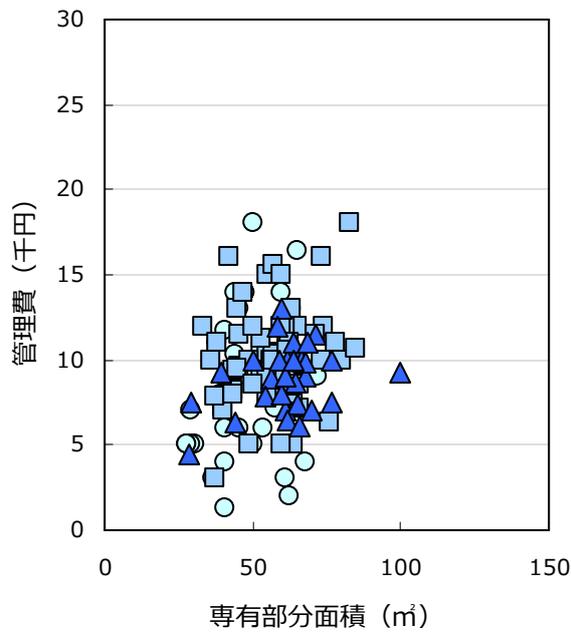
③ 平米当たりの管理費・修繕積立金



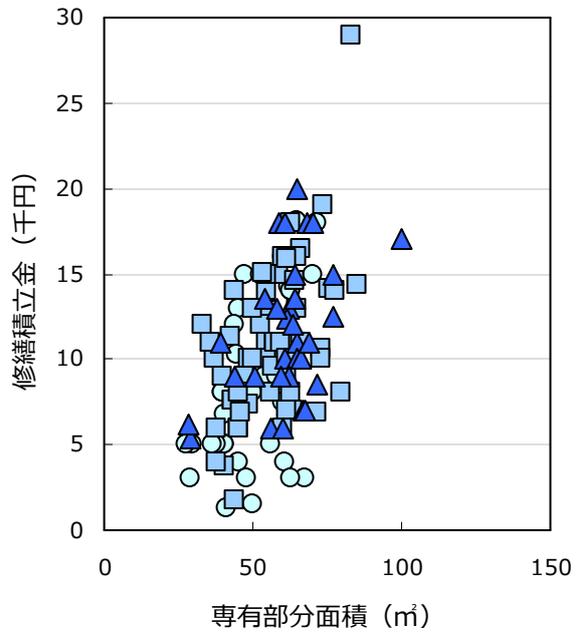
・規模別管理費の平米当たり単価を概観すると小規模・中規模マンションとも、徴収額にバラツキのあることが分かる。それでも小規模マンションでは39棟中31棟が、中規模マンションでは60棟中53棟が100円～299円/㎡の範囲に集中している。



・修繕積立金は、建物環境（施設・設備）及び建物の維持保全を目的として長期修繕計画に基づき徴収されるものであるが、小規模・中規模マンションともバラツキが多い。



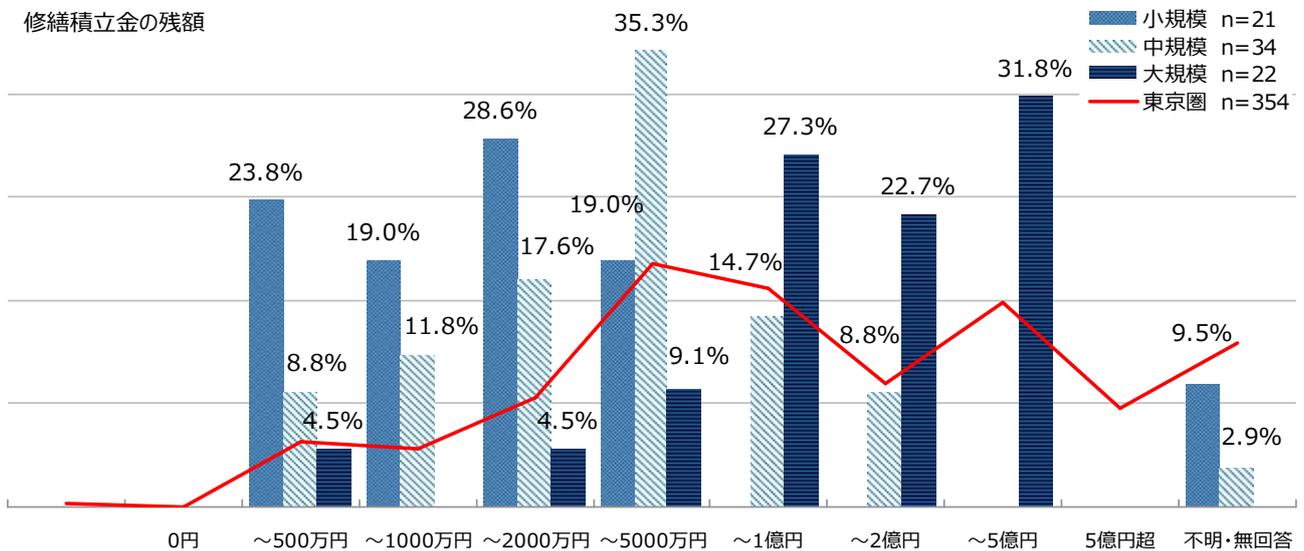
n=131 ○小規模 □中規模 ▲大規模



n=128 ○小規模 □中規模 ▲大規模

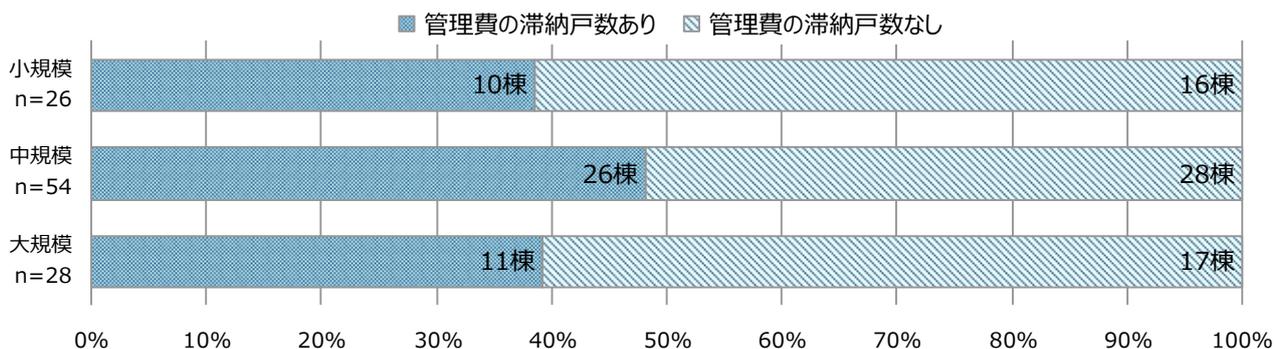
・管理費については、小・中規模マンションともに、バラツキが多く、大規模マンションは6,000円～12,000円の幅に大半が収まり、徴収額は10,000円前後に集中している。修繕積立金については、中・大規模マンションともに、5,000円～15,000円の幅に大半が収まっている。小規模マンションについては5,000円以下のものもあり徴収根拠の精査が必要になる。

④修繕積立金の残額



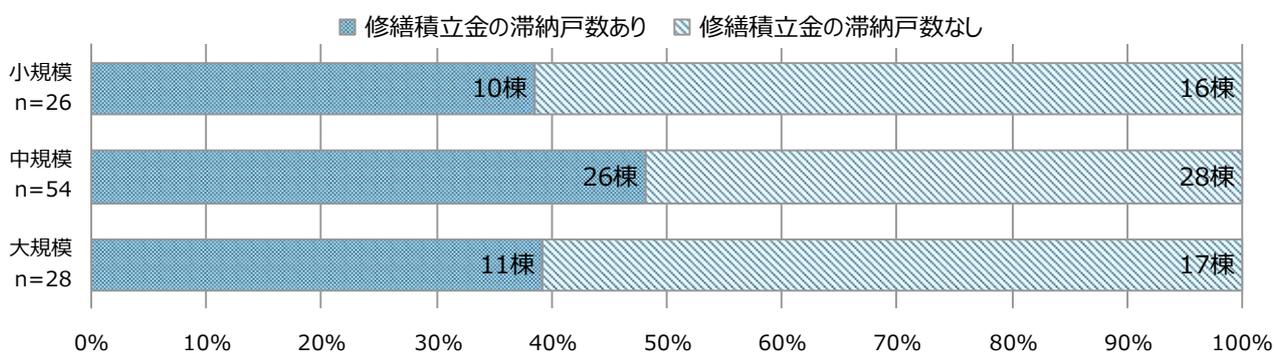
・マンションの維持管理に必要な修繕積立金の残額に関しては、プライバシーに係わる内容のため、回答数が少なく、今後の検討課題となる。

⑤管理費の滞納戸数の有無



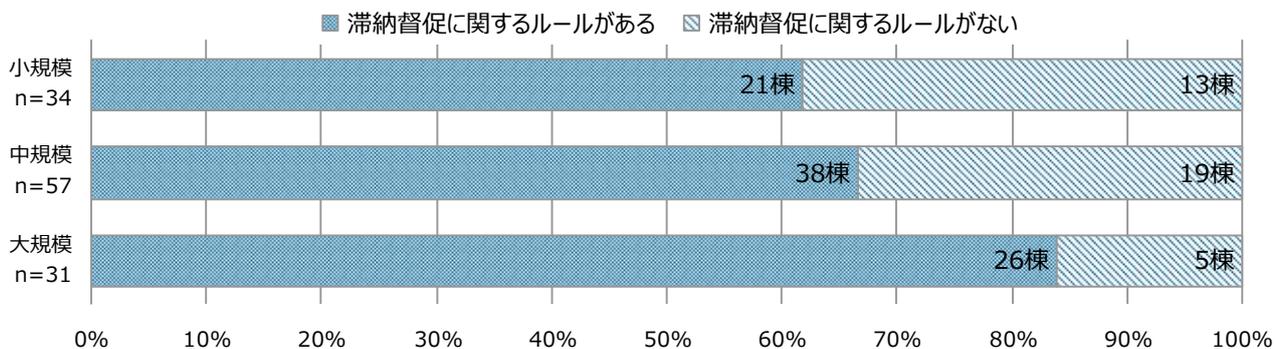
・調査対象252棟での滞納「あり」は59棟であったが、要届出マンションでも47棟からの回答があった。

⑥修繕積立金の滞納戸数の有無



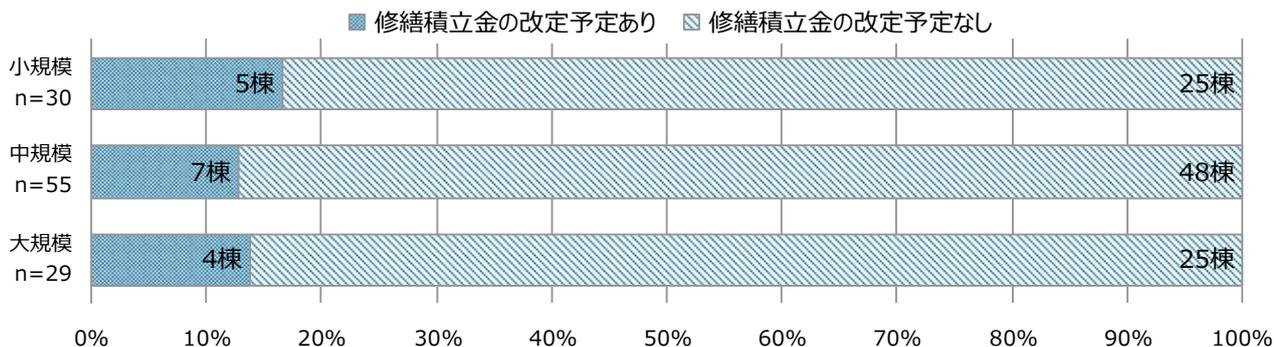
・調査対象252棟での滞納「あり」は59棟であったが、要届出マンションでも47棟からの回答があった。

⑦滞納督促に関するルールの有無



・調査対象252棟での滞納督促に関するルール「あり」の回答は103棟であったが要届出マンションでも85棟からの回答があった。

⑧修繕積立金の改定予定の有無



・修繕積立金の改定予定「あり」の回答は16棟であった。

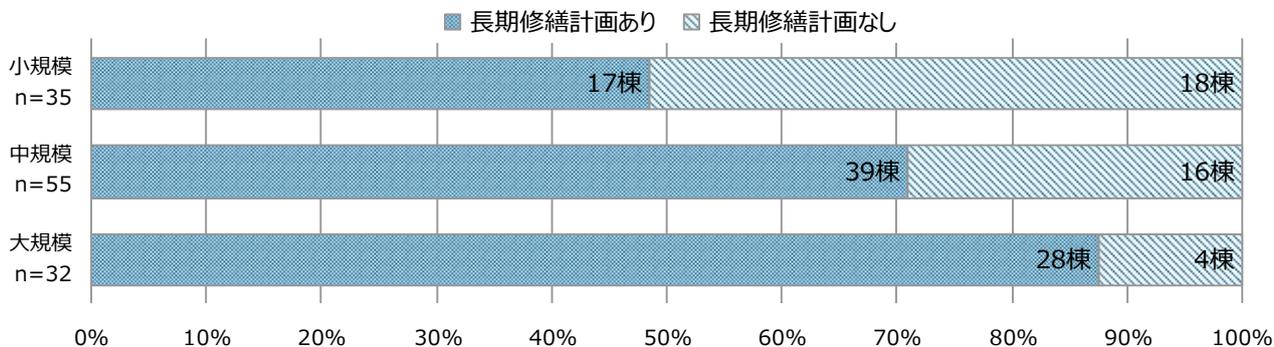
(5) 計画修繕の実施

長期修繕計画は、建物の基本性能を維持するために、この先20年から30年程度の間までに、いつ頃どんな修繕を行い、実施するためにはどの程度の費用が必要になるのかを予め予測し定めるものとなる。

長期修繕計画を作成しているマンションは規模に比例して多くなっている。
 (小規模マンション17棟/35棟 48.6%、中規模マンション39棟/55棟 70.9%、大規模マンション28棟/32棟 87.5%)

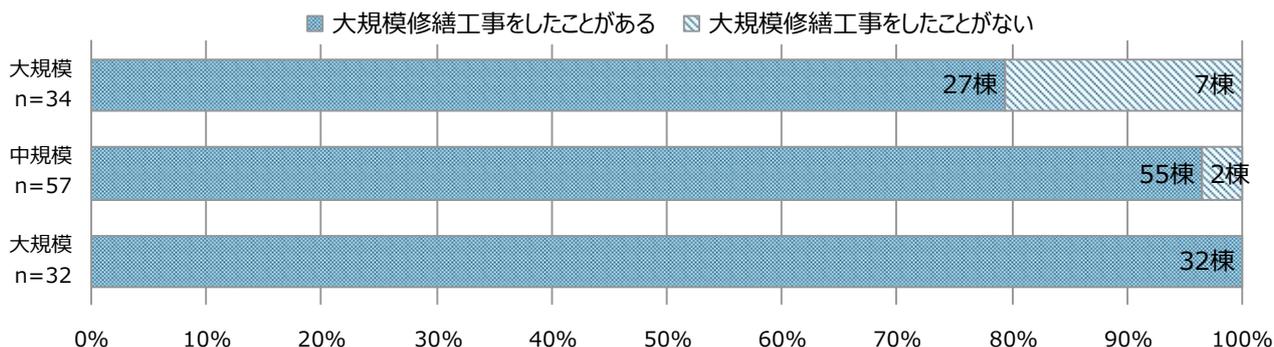
国土交通省が5年ごとに実施しているマンション総合調査の直近調査(平成30年度)では全体の90.9%のマンションが長期修繕計画を作成し、小規模マンションでも87.5%が作成している。

①長期修繕計画の有無



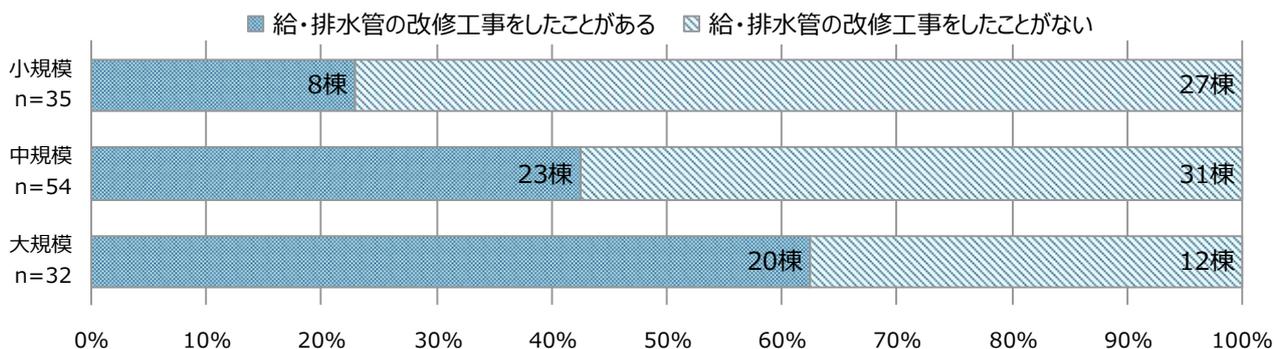
・調査対象252棟での長期修繕計画「なし」は47棟であったが、要届出マンションでも38棟の回答があった。

②大規模修繕工事の実施



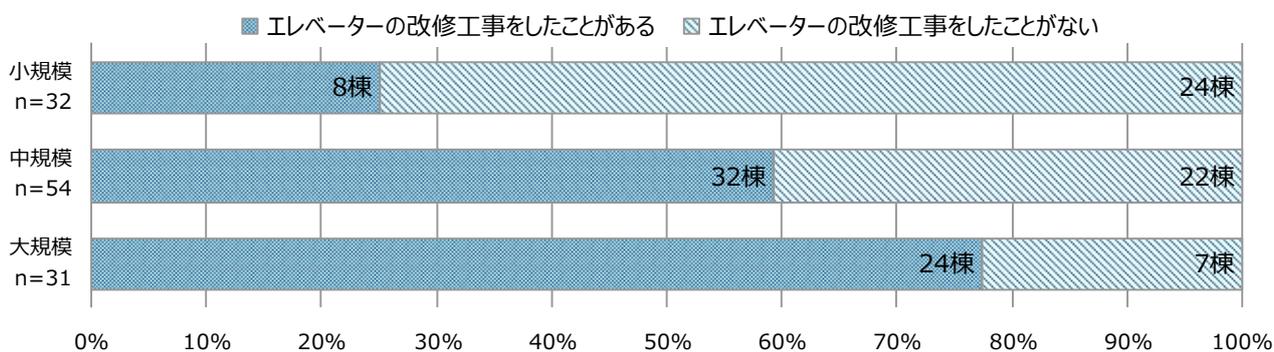
・調査対象252棟での大規模修繕工事を「したことがある」は13棟であったが、要届出マンションでも114棟の回答があった。

③給・排水管の改修工事



・調査対象252棟での給・排水管の改修工事を「したことがある」は54棟であったが、要届出マンションでも51棟の回答があった。

④エレベーターの改修工事

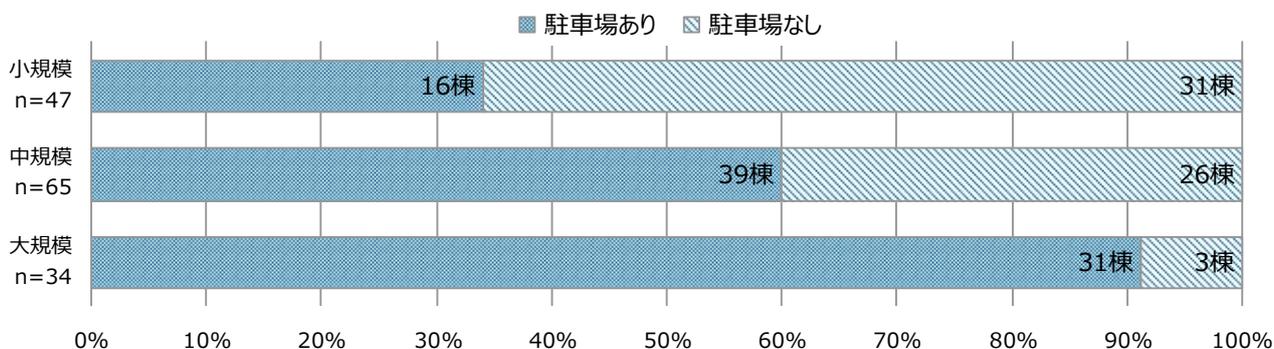


・調査対象252棟でのエレベーターの改修工事を「したことがある」は67棟であったが、要届出マンションでも64棟の回答があった。

(6) その他の事項

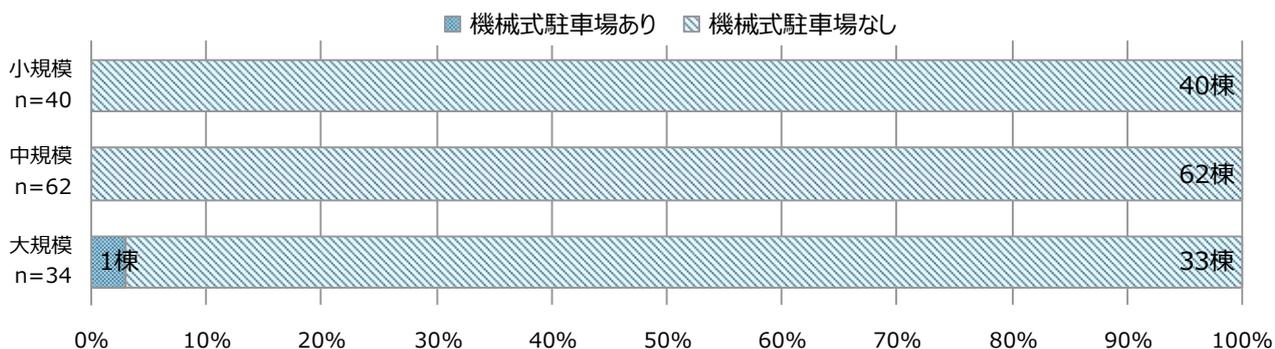
駐車場については、付置義務に応じた平置式や機械式等の駐車方法を備えているが、近年では車両所有者の減少により稼働率が低下している他、機械式駐車場については更新工事を含め維持管理には多額な費用が発生することに留意する必要がある。また、エレベーターについては、小規模マンションにおいて設置がない例も多くみられる。エレベーター設置がない上層階について、空室になった場合の売却及び賃貸についての動向には注視する必要がある。

①駐車場の有無



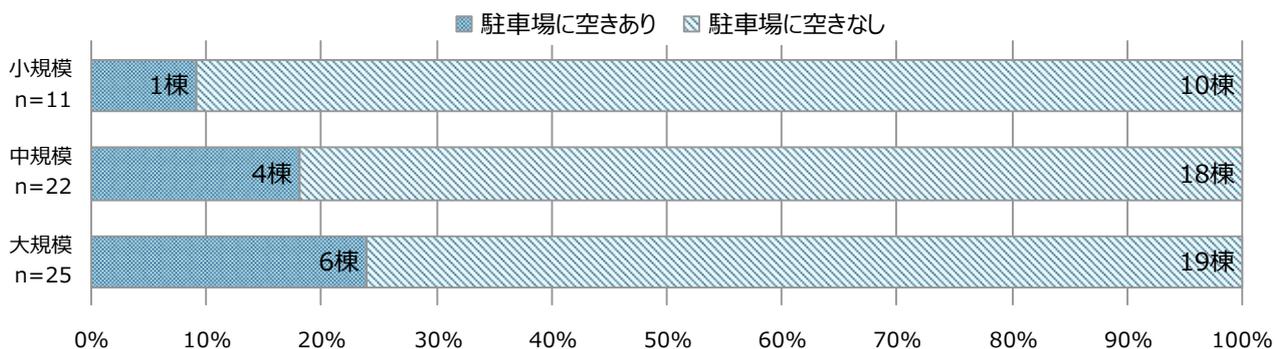
・調査対象252棟での駐車場「あり」は112棟、「なし」は98棟であったが、要届出マンションでも、それぞれ86棟、60棟であった。

②機械式駐車場の有無



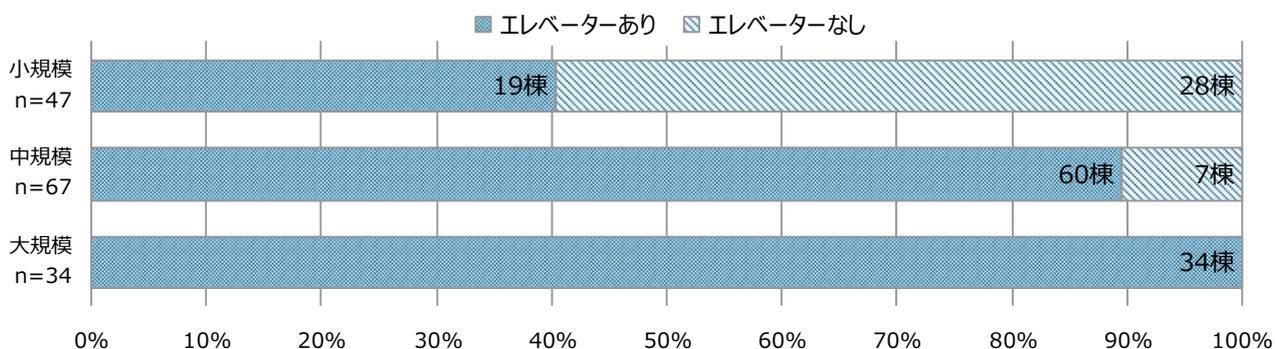
・機械式駐車場がある要届出マンションは、1棟のみの回答であった。

③駐車場の稼働状況



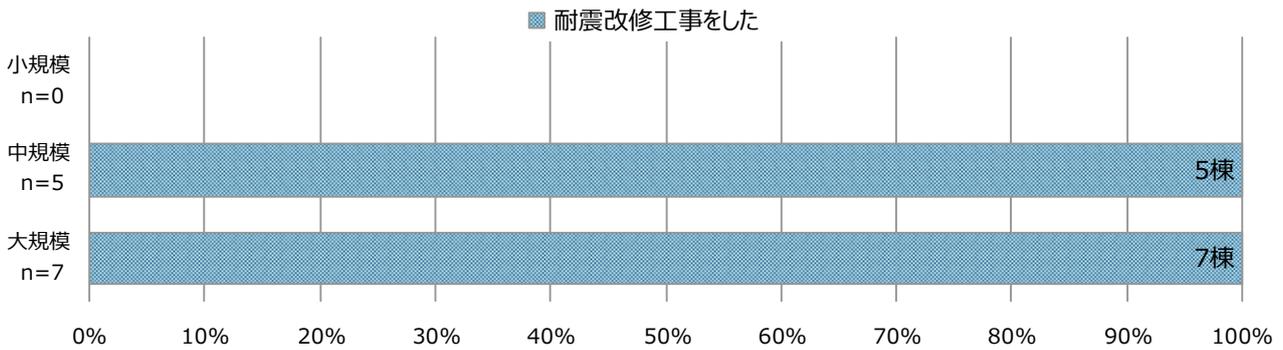
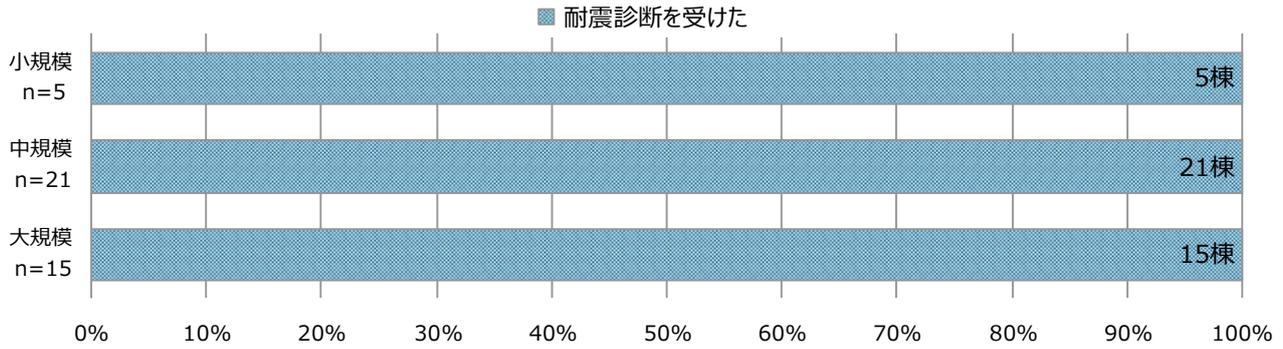
・調査対象252棟での駐車場稼働状況を見た場合、空き「あり」は17棟であったが、要届出マンションでも11棟の回答があった。

④エレベーター設置の有無



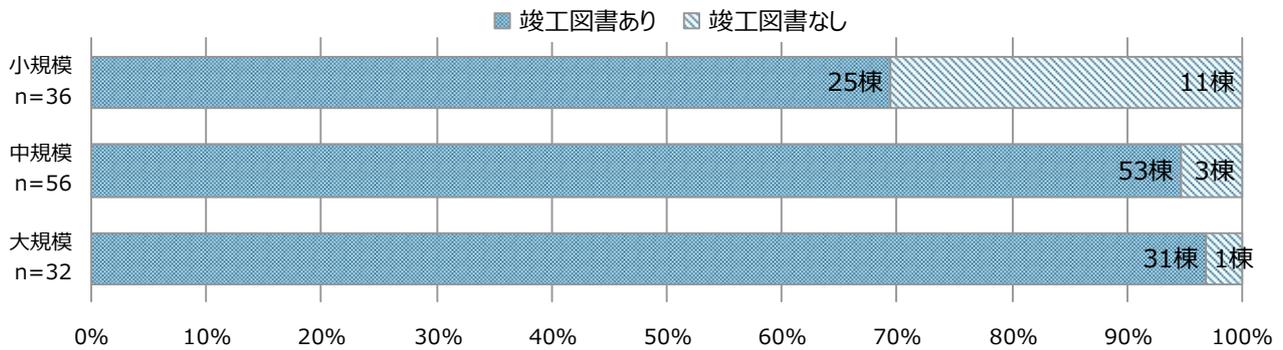
・調査対象252棟でのエレベーター設置「あり」は152棟であったが、要届出マンションでも113棟の回答があった。

⑤耐震化の状況



・耐震化の状況は、耐震診断を「受けた」41棟、耐震改修工事を「した」12棟であった。

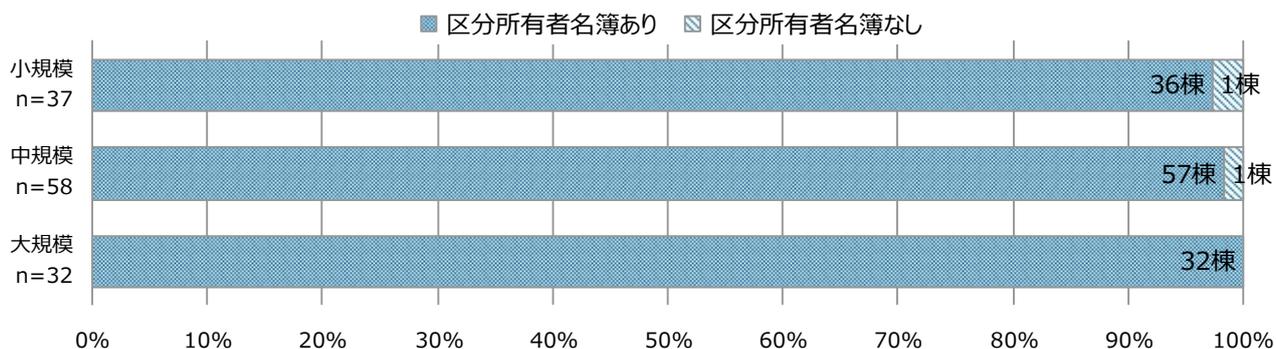
⑥竣工図書の有無



・回答のあった124棟のうち、竣工図書「あり」は109棟であった。

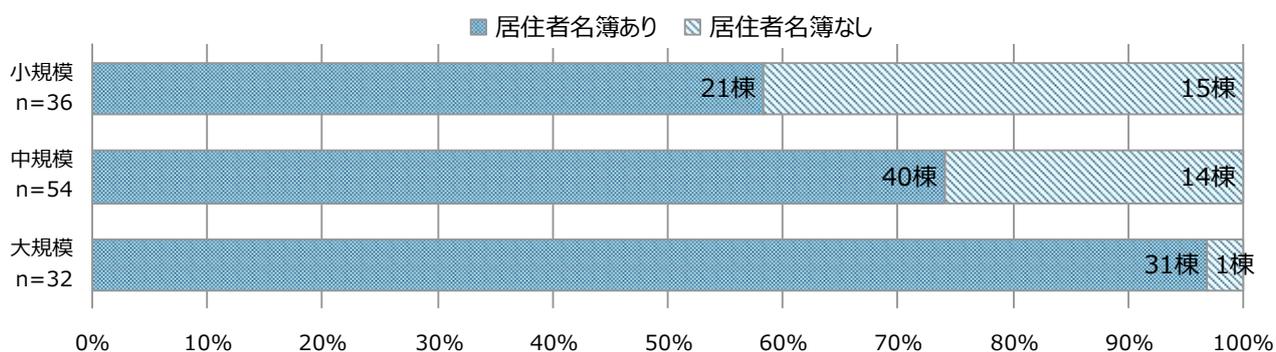
なお、平成13年に施行された適正化法第103条は、マンション分譲時に分譲業者に対し、マンション管理者への竣工図書の交付を義務づけている。

⑦区分所有者名簿の有無



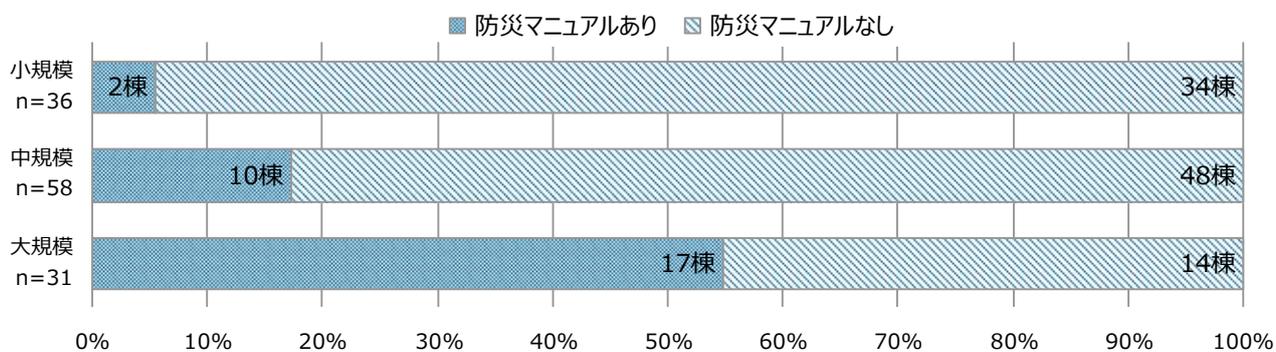
- ・ 回答のあった127棟のうち区分所有者名簿「あり」は125棟であった。
 なお、区分所有者名簿の管理は、管理費等の債権管理にあたって必須なものとなる。

⑧居住者名簿の有無



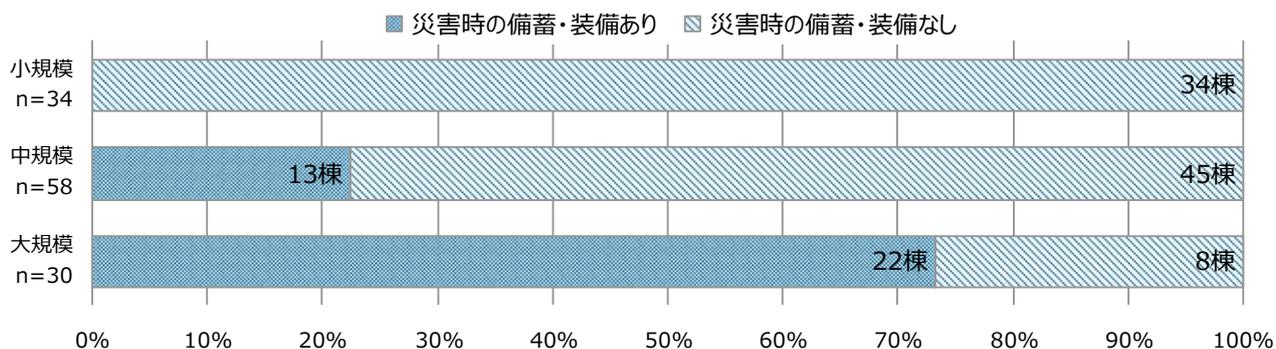
- ・ 回答のあった122棟のうち居住者名簿「あり」は92棟であった。

⑨防災マニュアルの有無



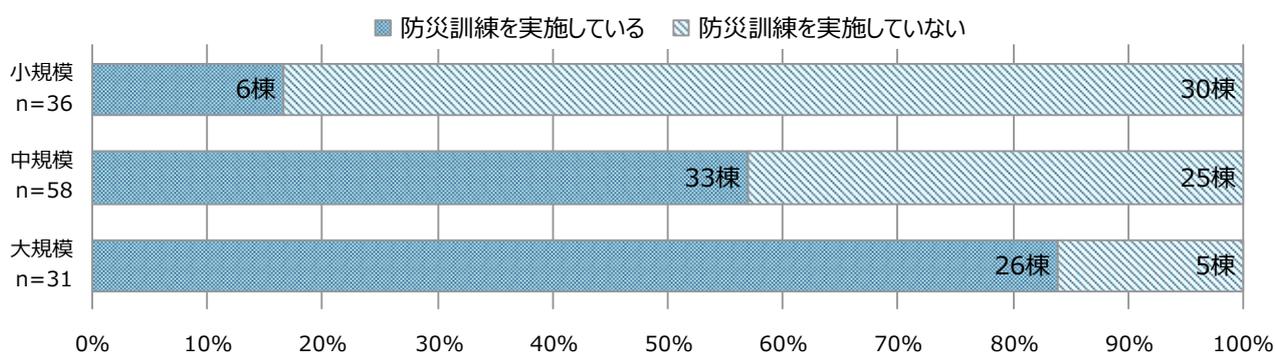
- ・ 調査対象252棟での防災マニュアル「あり」は31棟であったが、要届出マンションでも29棟の回答があった。

⑩災害時の備蓄・装備の有無



・調査対象252棟での災害時の備蓄・装備「あり」は41棟であったが、要届出マンションでも35棟の回答があった。

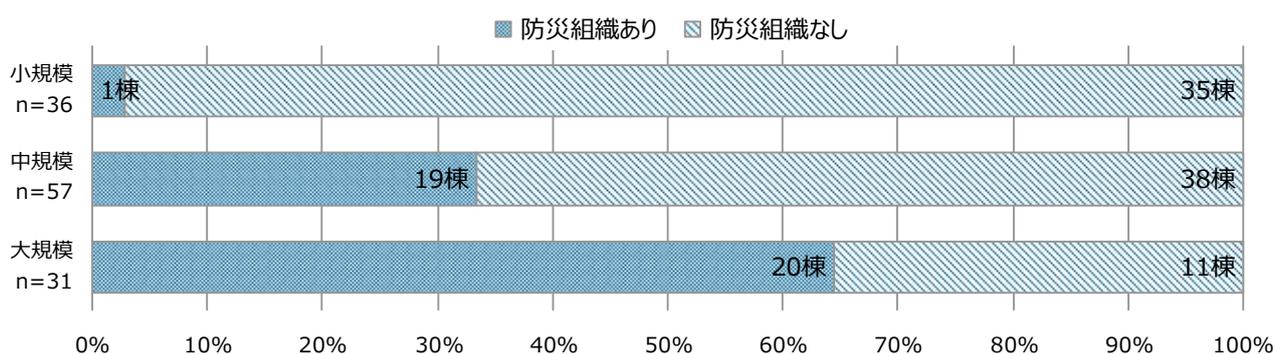
⑪防災訓練の実施



・調査対象252棟での防災訓練を「実施している」は72棟であったが、要届出マンションでも65棟の回答があった。戸数別規模から見ると小規模マンションほど実施されていない。

(小規模マンション6棟/36棟 16.7%。中規模マンション33棟/58棟 56.9%、大規模マンション26棟/31棟 83.9%)

⑫防災組織の有無



・調査対象252棟での防災組織「あり」の回答は43棟であったが、要届出マンションでも40棟の回答があった。

第V章 総括

1 調査対象マンション別の総括

(1) 実態調査に基づく管理不全等マンションの総括

調査の結果、管理状況届出書での報告項目と併せ、今後懸念しなくてはならない項目として「修繕積立金の残額」「戸数規模（小規模）」「機械式駐車場の有無」「駅勢圏外」「滞納戸数」等を注視する必要がある。

・平成29年度の調査時と比べて、大規模修繕工事が実施され見栄えの良くなっているものも多く、適正に管理されているマンションも確認できた。

・管理組合が組織として機能しているかどうかを判断する場合に、日常管理の上で何か問題が生じた時の相談窓口あるいは問題解決の拠り所として、理事会の存在が大きな意味を持つが、小規模マンションの4棟には存在がなく、通常（定期）総会を開催していないマンションも2棟あることが判明した。

なお、小規模マンションの3棟は、問題発生への対応、解決のための拠り所となる管理規約がないことも判明した。

・建物の経年劣化を組合員が認識し、計画的に修繕するための資金計画ともなる長期修繕計画作成の有無を規模別に見ると、作成割合は規模に比例して多くなっている。

（小規模マンション15棟/35棟42.9%、中規模マンション25棟/35棟71.4%、大規模マンション2棟/2棟100%）

・エレベーターの設置「なし」を規模別に見ると、小規模マンションほど多く、住み辛さの顕在化が危惧される。

（小規模マンション48棟/72棟66.7%、中規模マンション10棟/46棟21.7%、大規模マンション0棟/2棟0.0%）

エレベーターを新設する場合には、多額な資金や設置スペースが必要になることなどに加え、法的規制（建築基準法等）をクリアすることなど、必要要件が多岐にわたってしまう。

・管理費等の滞納戸数の有無について確認した結果、回答数は45.8%と半数に達していないが、回答があった66棟のうち、35棟（約53%）のマンションに滞納戸数戸が有ることが判明した。規模別に著しい差はないが、回答数が少なく実態把握が難しい。

(2) 要届出マンションの総括

調査を行った結果、管理不全等マンションとの重複もあったが、重複分を除外したベースで見ても、規模別棟数において中・大規模マンションの棟数が多く見られた以外は全般的に管理不全等マンションとほぼ同様の調査結果となった。

2 詳細調査結果に基づく総括

(1) 戸数規模に基づく総括

・理事会の有無、管理規約の有無、総会の有無に関してみると、規模によって多少の差異はあるものの、概ね整備されていることが分かる。

しかし、長期修繕計画の有無、大規模修繕工事実施の有無、給排水管改修工事の有無面の保全に係る点から見ると、規模により大きな差が出ている。

・マンション居住者の共助が必要とされる災害対策について、「防災マニュアルの有無」「災害時の備蓄・装備の有無」「防災訓練実施の有無」から見ると、何れも規模に比例して関心度は高くなっている。

・修繕積立金の実態を規模別(専有部分面積別)分布グラフより概観すると、徴収金額にバラツキがあり、徴収根拠となる長期修繕計画を併せて見ると、小規模マンションほど、設定金額水準が計画と必ずしもリンクしていないことが分かる。

(計画を作成している小規模マンション24棟/50棟48.0%)

この反面、要届出マンションのみにおいては、母集団に中・大規模マンションが多く、長期修繕計画もそれぞれ39棟/55棟70.9%、28棟/32棟87.5%と比較的多くのマンションが作成しているためバラツキは少なくなり、徴収根拠のあることが微かながら見て取れる。

(2) 支援策の検討

今回の調査は今後の施策を検討するための基礎資料を得ることを目的としており、東京都条例に基づく届出制度との関連性にも配慮した調査であった。

調査で得られた情報には、東京都の「管理組合による管理状況届出制度」(本年4月スタート)と連動して区が取り組むべき課題を検討する際に参考となる情報が含まれている。

今後の課題への対応に、方法・手段と内容面に分けて検討を行った。

①方法・手段

多くの要届出マンションの関係者には都条例が認識されておらず、4月から始まる管理状況届出制度の円滑な届出に向け、メリットなどの情報発信を行う必要がある。

規模等に応じて課題も異なるため、マンションごとの課題解決に向け、相談に応じる機会を提供する必要があり、相談会や派遣制度の充実が求められる。

②支援(施策)の内容

管理不全をもたらす要因として、マンションの管理に係わる人材不足と、資金不足の問題であることが調査で明らかになった。また、特に老朽化するマンションにおける大きな課題は、再生(大規模修繕、建替、敷地売却)の促進である。

今後、さらなる高齢化社会を迎えるなかで、適正な管理運営を行うためにも修繕計画の作成と再生に向けた、支援策を検討する必要がある。

考えられる施策を以下に例示的に示すこととする。

- ・人材の支援
 - i. 管理規約作成業務支援
 - ii. 長期修繕計画(資金計画)作成業務支援
 - iii. 修繕積立金水準の見直し業務支援
 - iv. 外部専門家としての理事・監事就任

- ・再生への支援
 - i. マンション再生手法(改修、建替え、敷地売却制度)に関する講師派遣
 - ii. 大規模修繕・建替えの業務指導・支援
 - iii. 建替補助金制度の拡充

以上