

第4章

今後に向けた課題

第4章 今後に向けた課題

本章では、以上の調査結果を再整理し、特徴及び課題を抽出したうえで、今後のあるべき施策展開の方向性を取りまとめた。

第1節 分譲マンション

高経年マンション、タワーマンション、ワンルームマンションについては、後掲の別の項目で詳述する。

(1) 分譲マンションについて明らかになったこと

①マンションの立地状況等〈第2章(1)～(8)、第3章第1節(1)〉

1) 分布等

■分譲マンションは区中部から北部にかけて立地し、大規模マンションは南部に立地している

○件数単位でみると、東京メトロ東西線以北に多く立地しており、地区別では亀戸地区、白河地区、富岡地区で多くなっている。なお、戸数単位でみると、件数が少ない豊洲地区で最多となっている。

○詳しい立地分布をみると、特に件数が密集しているのは門前仲町駅・木場駅間や亀戸駅周辺、森下駅、大島駅周辺となっている。なお、戸数単位でみると件数単位とは異なった傾向となっており、豊洲駅や東雲駅、東陽町駅の周辺で多く密集している。

■豊洲地区では比較的短期の間に建設が進んでいる

○築年数について地区別にみると、多くの地区ではばらつきがみられるものの、豊洲地区では築9～22年(2000～2012年頃建築)のマンションが半数を占めており、他地区と比較して短期間に多くのマンションが建設された様子がうかがわれている。

■区東部で災害リスクが高い

○江東区は地盤が低い土地が広く分布しており、水害リスクが高い。特に区東部は満潮時の海水面より低い場所も多く、砂町地区、大島地区、亀戸地区、南砂地区では多くの住戸が影響を受ける可能性がある。また、砂町地区、大島地区では地震危険度も比較的高く、高経年マンションのうち、多くの住戸が影響を受ける可能性がある。

2) その他の物的状況

■住戸の利用状況：賃貸化の進展、高経年マンションでの空き家化、居住者の高齢化

- 前回調査と比較して、賃貸化が進んでいる。
- 約半数のマンションでは、3ヶ月以上空き家となっている住戸がない。また、空き家があっても、全住戸数に対して数%にとどまっている。なお、築30年以上のマンションでは、空き家の割合が高い傾向がある。
- 高齢者のみの世帯が3割を超えるマンションが約1割存在している。

■空き駐車場、機械式駐車場の負担への対応が課題

- 自動車駐車場について、約3分の1のマンションは適切と回答している一方で、他の約3分の1は空きがあると回答している。空き台数の程度は様々であるが、空きがあるマンションのうち、約4分の1では、駐車台数の2割以上が空きとなっている。
- 自動車駐車場に空きがあるマンションの割合が築30年未満のマンションで高くなるほか、戸数が多いほど空きのあるマンションの割合が同様に高くなる傾向もみられる。
- 機械式駐車場では、約2割が「維持費が組合の会計を圧迫している」と回答しているほか、一部のマンションでは「改修費が多額のため、修理できない」と回答している。また平面式駐車場への変更を検討しているマンションもみられることから、機械式駐車場の維持が負担となっている様子が見られる。

■その他施設等の状況

- 集会室は半数弱のマンションに設置されており、戸数が多いほど設置されている割合が高くなる(100戸以上では約95%、300戸以上では100%)。なお、そのうち約7割は1階に設置されている。
- 電気自動車充電設備が設置されているマンションは4.3%にとどまっている。
- 半数のマンションがバリアフリーに対応した構造となっている一方で、未対応でかつ改修の検討もしていないマンションが約3分の1存在している。なお、築年数別で明らかな傾向はみられないものの、築10年未満のマンションでは、バリアフリーに対応しているマンションが比較的多くなっている。

②管理組合の組織・運営に関する状況〈第3章第1節(2)〉

1) 管理組合の体制に関すること

■多くのマンションで適正な体制が整っているが、一部懸念のあるマンションがある

- 管理組合は、ほぼすべての分譲マンション(99.4%)にあるが、管理組合がないマンションも0.3%存

在している。

- 総会(IT 等を活用したビデオ会議を含む。)はほぼすべての管理組合(96.6%)で開催されているが、開催していない管理組合も 0.3%みられる。また、ほぼすべての管理組合(97.9%)が総会の議事録を作成しているが、作成していないマンションも 0.9%みられる。
- 管理者の属性は、回答者の 69.0%が理事長等の役員となっている。一方、選任していない管理組合が 12.0%、管理会社職員としている管理組合が 11.7%みられる。なお、外部の専門家を選任しているマンションは 0.9%となっている。
- 管理規約がないマンションはみられない。

2) 管理費や修繕積立金に関すること

■管理費の見直しや修繕積立金の積立て方法が課題

- 区内の分譲マンションの管理費単価(m^2 あたりの価格帯)は、全国の傾向と比較して高くなっている。
- 現在の管理費徴収額の適切さについては、適切と回答したマンションが約 7 割を占める一方、適切でないマンション(一部課題があるマンションも含む)が約 2 割みられる。
- 管理費の徴収額に課題のあるマンションにおいて、管理費の変更等について考えていないマンションが半数弱を占めている。
- 修繕積立金は、ほぼすべてのマンション(96.6%)で徴収されており、修繕積立金単価(m^2 あたりの価格帯)は、全国の傾向と比較して高くなっている。
- 積立て方法をみると、均等積立方式が約 6 割を占める一方、段階増額積立方式も約 3 割存在しており、この方式によるマンションでは、今後の計画的な修繕の実施に課題が残る。
- 段階増額積立方式は、築年数が低くなるほど割合が高くなる傾向がある。なお、築 10 年未満では 3 分の 2 を占める。

■高経年または大規模マンションで滞納率が高い

- 管理費・修繕積立金を 3 ヶ月以上滞納している住戸のあるマンションは、約 3 割を占めている。なお、この割合は、築年数を経るほど、また、戸数が多いほど高くなる傾向がある。
- 滞納防止策または滞納時の対策について、自動引落としによる徴収が約 8 割、滞納した場合における滞納者への定期的な督促状の送付が約 7 割を占め、他の取組よりも割合が高くなっている。

3) その他管理組合の組織・運営に関すること

■居住者の緊急連絡先を把握していないマンションが約 2 割

○管理会社または管理人が居住者の緊急連絡先を把握しているマンションは約 7 割を占める一方、把握していないマンションが約 2 割存在している。

■相談できる専門家がないマンションは約 6 割で、ニーズは修繕に係る建築分野で高い

○相談できる専門家がいるマンションは約 3 割である一方、いないマンションは約 6 割を占めている。

○相談できる専門家がいると回答したマンションのうち、相談できる専門家としてマンション管理士が半数弱を占めて、最も多くなっている。なお、続いて多く回答されているのは「その他」(約 2 割)で、内容としては管理会社をあげるマンションが多くみられる。

○専門家に相談したいこととして、大規模修繕工事及び長期修繕計画(ともに約 3 割)と、修繕に係る技術的な内容が多くなっている。続いて多いのは、管理規約や防災対策、管理費の滞納で、約 1~2 割を占める。

■居住者の高齢化や役員のなり手不足が問題

○管理運営上の問題点として、居住者の高齢化や役員のなり手不足がともに約 4 割で、多くあげられている。また、活動に無関心な組合員の増加が約 3 割で、比較的多くなっている。

③建物等の維持・管理に関する状況 〈第 3 章第 1 節(3)〉

1) 長期修繕計画の作成

■多くのマンションが長期修繕計画を作成しているが、未作成のマンションも一部存在する

○長期修繕計画は多くのマンション(85.1%)で作成されている一方、作成していないマンションや作成有無がわからないマンションが一部にみられる。なお、築年数を経るほど、また戸数が少なくなるほど、未作成の割合が高くなっている。

○長期修繕計画の計画年数は、25 年以上としているマンションが約 3 割となっている一方、一部に 10 年以下や 10~19 年以下としているマンションがみられる。また、無回答の割合が約 4 割を占めている。

○長期修繕計画を定期的に見直しているマンションが約 6 割を占める一方、見直していない、または見直し有無がわからないマンションも一部でみられる。

2) 大規模修繕工事の実施

■多くのマンションが大規模修繕工事を実施しているが、未実施のマンションも一部存在する

○大規模修繕工事を実施済みのマンション、または未だ実施していないものの予定のあるマンションは合わせて約 9 割を占めている一方で、実施していないマンションや実施有無がわからないマンション

が一部にみられる。なお、築30年以上の高経年マンションで未実施のマンションはみられない。また、H26の前回調査と比較すると、実施率は向上している。

○大規模修繕工事の実施周期についてみると、約8割が遅滞なく実施されているものの、築年数を経るほど計画どおりに実施している割合が低くなっている。

○次回の大規模修繕工事の資金的見込みでは、修繕積立金でほぼ全費用を負担できるマンションが過半数を占めている。なお、大規模修繕工事の資金が不足するマンションにおいて、修繕積立金額の変更について検討している、もしくは意見が出ているマンションは3分の1程度にとどまっている。

■「修繕積立金の不足」や「適切な工事業者の選定が困難であること」が課題

○大規模修繕に係る問題点として、「特にない」と回答したマンションが約4割を占めている一方で、修繕積立金の不足や適切な工事業者の選定が困難であることをあげるマンションがそれぞれ約2割みられる。

④地域コミュニティに関する状況〈第3章第1節(5)〉

1) 町会・自治会

■約8割のマンションが地元町会・自治会に加入している

○回答したマンションの約8割が何らかの形で地元町会に加入している。また、マンション全体で地元町会に加入しているマンションは6割強を占めている。

その一方で、「町会に加入しておらず、かつ自治会も構成していない」が8.2%みられる。特に、豊洲地区及び南砂地区では、これらの割合が高くなっている。

2) 外国人との共生

■比較的多い問題がゴミ出しのルール

○外国人居住者との共生の悩みについて、「特にない」が約5割、「外国人は居住していない」が約2割となっているが、ゴミ出しのルールに関する問題が約1割みられる。

⑤防災及び要配慮者に対する見守り等に関する状況〈第3章第1節(5)〉

1) 防災に係る取組

■取組未実施のマンションが多く、戸数が少ないほど実施されていない

○防災訓練を実施しているマンションは、不定期実施を含めても半数弱にとどまっている。また、防災マニュアルを作成しているマンションも約4分の1にとどまっている。なお、防災設備の設置、災害時のための備蓄・装備、防災訓練の実施など、防災に関する取組においては、戸数が少ないほど実施されていない傾向がある。

○マンション内の水害時の緊急避難先の取り決めを行っているマンションは1割にとどまっている。また、電気室の浸水対策が検討されていないマンションは約6割を占めている。

■今後取り組みたい災害対策は多岐にわたる

○取り組みたい災害対策は、「設備、備蓄、装備の新規・追加配備」、「要配慮者(高齢者等)の把握」、「防災マニュアルの策定」、「マンション内での避難先の確保」、「地震・水害等を想定した防災訓練の実施」と、多岐にわたっている。

2) 要配慮者の把握

■災害時に備えて要配慮者を把握しているマンションは3分の1程度にとどまっている

○災害時に備えて要配慮者を把握しているマンションは3分の1程度にとどまっている。また、安否確認や避難支援体制が整っているマンションについては8.8%、要配慮者の見守り活動を実施しているマンションは7.0%にとどまっている。

○なお、要配慮者の見守り活動を実施しているマンションは、高齢者のみの世帯の戸数割合が10%以上の場合でも1~2割程度のマンションでみられるにとどまり、高齢者が多い場合であっても7割以上のマンションで実施されていない。

⑥その他〈第3章第1節(6)〉

○屋上緑化は約1割のマンションで実施されており、ほとんどのマンションで概ね適正に管理されている。また、ベランダ緑化を行うのに便利だと思ふ施設として、水道設備が約3割ある。

○コロナ禍により生じた問題として、総会等の開催困難、感染者の対処、在宅勤務の増加等による騒音等のトラブル増加が多くなっている。

○行政に希望することとして、大規模修繕工事への支援、防災への支援、劣化診断への支援の順に高くなっている。

(2) 分譲マンションに係る課題と施策展開の方向性

①管理適正化について

1) 管理体制の適正化

■適正なマンション管理への支援

管理組合は、分譲マンションにおける管理の主体であることから、適正な管理のために不可欠な組織である。しかし、管理組合がないマンションもわずかに存在しており、建物等の持続的な管理に課題が残る。

また、総会を開催していない、開催していても議事録を作成していない等管理不全の兆候があるマンションもわずかにみられている。

管理組合の設立や総会の実施及び議事録の作成などは、マンションの適正管理において最も基礎的な事項であるため、このことを管理組合等に周知・啓発することはもちろん、必要に応じてアドバイザーを派遣する等により、行政が積極的に支援、関与することが必要である。

また、マンション管理の課題は年々多様となっており高度化・複雑化している。

特に、居住者の高齢化や活動に関心な組合員の増加、住宅の賃貸化や空室化の進展などは、管理組合の役員のなり手不足や組合活動の停滞などを誘引し、長期的には、マンションの管理体制の維持が困難となる恐れがある。

そのため、管理組合に対して区分所有法に基づく分譲マンション管理の仕組みや、支援策に関する情報周知の強化とともに、相談体制の充実が重要と考えられる。

相談体制の充実については、各分野に詳しい多様な専門家等と連携することが重要と考えられる。また、管理組合が管理会社に管理を委託している場合であっても、解決に高度な知識を必要とするような複雑な問題に対しては、これら専門家を活用することが望ましい。

そのため、専門家を活用することの有効性を周知・啓発することも重要であり、管理組合の抱える課題に応じたアドバイザー・専門家の派遣や紹介を行う体制を確保することが必要である。

■適切な管理者の選任の促進

管理者とは、区分所有建物において、区分所有者全員の代表者として、建物及び敷地等の管理を実行する者のことであり、集会で決議された事項を実行し、また管理規約において与えられた職務権限を行使することができる。(区分所有法第 25 条、第 26 条)

選任していない管理組合については、建物及び敷地等の管理を実行する者がいないこと、及び、管理会社職員としている管理組合についても、マンション管理並びに受託事業者との間の利益相反が生じる可能性があることから、適正管理の点で課題が残る。

居住者の高齢化や役員のなり手不足の問題も含め、マンションの特性や状況によっては、適宜、外部の専門家による第三者管理方式を導入することが望ましいため、管理組合等に対し、第三者管理方式の周知や情報提供を行うことが重要である。

■管理状況届出制度に基づく支援策の展開

東京都は、高経年の分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「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」を平成 31(2019)年 3 月に制定している。

この条例では、昭和 58 年末以前に新築された 6 戸以上の分譲マンションを要届出マンションと位置づけ、要届出マンションの管理組合に、管理状況の届出を求める「管理状況届出制度」を創設し、管理状況に応じて、助言や専門家の派遣などの支援を実施することとしている。

また、国は令和 2 年 6 月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、「マンション管理適正化法」)を改正した。

このマンション管理適正化法の改正により、国は、分譲マンションにおける管理者等の指定、総会の開催、管理規約の作成、適正な経理、長期修繕計画の策定・見直し及び修繕積立金等の状況などを評価する「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」「管理計画認定の基準」を定めている。

地方公共団体は、上記の基準を踏まえ、地域の特性に応じて、個々の分譲マンションの管理状況に応じた助言・指導及び勧告及び管理計画の認定を行えることとなり、マンションの管理水準の底上げと適正管理の誘導が可能となる。

前述の通り、分譲マンションの抱える課題は多様であり、課題に対応する管理組合の状況も個別性が高いことから、都の「管理状況届出制度」、国のマンション管理適正化法を効果的に活用し、個々の分譲マンションの管理状況を評価し、管理実態に即した支援策を展開することが必要である。

2) 管理費及び修繕積立金

■適切な管理費の徴収、修繕積立金の積立ての促進

管理費及び修繕積立金は、管理組合活動や建物等の維持管理を適切かつ持続的に行っていくために不可欠である。しかし、本調査の結果、徴収額の設定等に課題のあるマンションや積立て方法等に課題のあるマンション、滞納者がいるマンションなど、管理費の徴収や修繕積立金の積立てに問題を有するマンションもみられている。特に、高経年や戸数規模が大規模になるほど、その割合が高くなる傾向がみられている。

よって、管理組合等に対し、管理費や修繕積立金に関する情報を知ってもらうことが必要である。例えば修繕積立金に関しては、国が公表する「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の周知等を図ることが重要である。

また、管理費や修繕積立金に問題がありつつも、適正額の算出や管理組合内での合意形成に支障を抱えているマンションや管理費等の滞納等に苦慮しているマンションに対しては、相談機会の拡充や

専門家・アドバイザーなどの派遣によって、専門的な問題に対処するなど、より積極的な支援が必要である。

なお、上述のとおり、高経年や戸数規模が大規模になるほど、問題を有する割合が高くなっていることから、より一層の注視が必要である。

②建物の維持管理について

■長期修繕計画の作成

長期修繕計画とは、経年により劣化していく建物等を適時適切に修繕するため、計画的な修繕について中長期的な見通しを立てるとともに、必要となる修繕積立金の額の根拠とするものである。長期修繕計画がない、または、あっても適宜見直しを行っていないマンションでは、修繕が場当たりの対応になる、もしくは必要な修繕費が不足するなど、建物等を適切に維持管理することが困難となる恐れがある。そのようなマンションが一部みられることから、長期修繕計画の作成や定期的な見直しを誘導することが重要である。

このため、まずは管理組合等に対して長期修繕計画の必要性を周知・啓発することが重要である。また、専門家に相談したいこととして、長期修繕計画に関することが特に多くなっていることを踏まえ、相談会やアドバイザー・専門家の派遣・紹介など、相談体制の強化を図ることが重要である。

■計画的な大規模修繕工事の実施

大規模修繕工事は、適時適切に、かつ計画的に実施することが重要であり、計画周期から過度に遅れている場合、また、多額の追加徴収や借入れが必要になる場合には、専門家等の助言を仰ぐことが望ましい旨を理解してもらうことが重要である。しかし、長期修繕計画の作成と同様に大規模修繕工事についても未実施のマンションが一部存在する。

このため、長期修繕計画の必要性や国の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」、住宅金融支援機構のライフサイクルシミュレーションなどに関する周知を図るとともに、相談機会の拡充や各種アドバイザー派遣等による相談体制の充実やマンション共用部分リフォーム支援や計画修繕調査支援等、現在区が実施している支援施策の内容充実を図ることが重要である。

■耐震診断・耐震改修工事の実施

マンションを耐震化することは、大規模地震時にマンション居住者の生命・財産を守るだけでなく、マンションの倒壊等による道路閉塞を防ぎ、また、早期の生活再建にも効果的であるため、新耐震基準導入以前に着工されたマンションは、まず耐震診断を行い、その結果、耐震性を満たしていない場合には耐震改修工事を行うことが喫緊の課題である。そのため、居住者間において耐震化の必要性や手順などに関する知識の共有を図り合意形成を円滑に図るため、耐震化アドバイザー派遣等による相談体制の充実や耐震化に向けての各段階における助成金制度の周知を積極的に図ることが重要である。

③地域コミュニティ形成について

■町会・自治会への加入促進

町会へのヒアリング調査では、マンションとの継続的なつながりを確保するために、各戸で町会に加入することよりもマンション全体で町会に加入することが望ましい旨の声が多く聞かれている。

また、「わざわざ加入する必要はないと思われることを懸念している」などの意見もあることから、行政からの町会加入促進支援を望む意見が聞かれている。

このため、マンション事業者との協議・指導等を強化し、建設時点からマンション全体での町会加入を管理組合に対して促すことが重要と考えられる。

■外国人との共生の促進

ゴミ出しのルールなど生活マナーに関することなどで課題がある。今後は、コミュニティ形成を強化する施策とスムーズな情報伝達のため、やさしい日本語を推進するとともに、多様な媒体による周知方法を検討していく必要がある。

④区民の安全性確保について

■防災対策

現状では、防災訓練や防災マニュアルの作成について実施割合が低くとどまっている。しかし、今後様々な災害対策に取り組みたいとする管理組合が多くみられるほか、行政に対する全体的な要望の中でも、防災への支援は高い割合を占めている。

ただ、マンション内の緊急避難先の取り決めや電気室の浸水対策など具体的な取組みについては、台風19号で実際に困ったマンションはごく一部にとどまったことなどから低い数値となっており、今なお、その必要性が十分に認知されていない可能性がある。

このため、管理組合等に対する周知・啓発の強化や、相談・支援体制の強化が重要と考えられる。また、災害からの避難に当たっては、自宅が安全であれば「在宅避難」も選択肢となることから、防災備蓄など家庭での日ごろからの備えについて啓発することが重要である。

さらに、建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインの周知等により、マンション建設時からハード面での水害対策設備の設置誘導を行うとともに、災害時に活用できる集会所の設置等も検討することが重要である。

■要配慮者の把握

近年、自然災害の激甚化や高齢化が進展し、今後は要配慮者等が更に増加していくことを踏まえ、区

民の暮らしの安全・安心を確保するためには、要配慮者への支援等が重要と考えられる。しかし、災害時に備え、要配慮者を把握しているマンションは約 3 割にとどまっているほか、安否確認や避難支援の体制が整っているマンションや見守り活動を実施するマンションも 1 割未満にとどまっている。

このため、まずは、管理組合に対する周知・啓発を行い、管理会社への委託内容として含める等、要配慮者把握の促進を図ることが重要である。また、管理組合内における要配慮者への関心(把握の必要性に対する認識)を高めること、そして要配慮者の把握や見守り体制の構築のため、災害協力隊の結成を促進することも重要である。

⑤区民の快適な暮らしの確保について

■駐車場の適切な確保と維持管理

駐車場附置義務について、自動車の所有率の低下や、現に駐車場の空きが多くのマンションで発生していることを考慮し、新たな基準を検討することが必要である。また、空きや不足の程度は、立地やマンションの戸数規模等の特性によって異なるため、再評価が必要である。機械式駐車場については、維持に課題があるマンションも発生しており、将来的に管理組合の過度の負担とならないよう、留意することが重要である。

また、空きの駐車場による駐車場使用料の減少によって管理組合の会計を圧迫することのないよう、管理組合が駐車場を弾力的に運用できるような駐車場基準とすることも重要である。

■電気自動車充電設備設置の促進

電気自動車充電設備については設置がわずかであるが、地球温暖化対策普及の促進に向けた施策を検討することが重要である。

■バリアフリー化の促進

居住者の高齢化に対応するため、バリアフリー化を促進することが重要であるが、バリアフリー対策が行われたマンションは半数にとどまる。このため、今後新築されるマンションにおいては、バリアフリー対応の誘導を図ることが重要である。

また、バリアフリー化のため活用できる「マンション共用部分リフォーム支援」や「マンション改良工事助成」の認知度は、前回調査から僅かに向上しているものの、補助制度の更なる周知が重要である。

■緑化の促進

区内緑化を進めるため、人が出入りしやすい屋上の整備や居住者の屋上利用を見込んだ整備を行うなど、より一層の適切な維持管理が可能になる屋上緑化のあり方を検討することが重要である。

■コロナ禍に伴う新たな問題への対応

コロナ禍で生じた問題への対応として、在宅勤務の増加等新たな生活様式に対応したマンション設備（コワーキングスペースや宅配ボックス）の充実への誘導が重要である。

第2節 賃貸マンション

(1) 賃貸マンションについて明らかになったこと

①マンションの立地状況等〈第2章(1)～(8)、第3章第2節(1)〉

1) 分布等

■賃貸マンションは区中部から北部にかけて、おおよそ同規模の建物が立地している

- 件数単位でみると、分譲マンションと同様、東京メトロ東西線以北に多く立地しており、地区別では亀戸地区、白河地区、富岡地区で多くなっている。
- より詳しい立地分布をみると、特に密集しているのは、分譲マンションと同様に門前仲町駅・木場駅間や亀戸駅周辺、森下駅周辺で、加えて住吉駅周辺でも多く密集している。なお、戸数単位でみても件数単位と同じ傾向となっている。
- 以上より、賃貸マンションにおいては、戸数規模が概ね同程度の物件が多く分布している様子が見られ、豊洲地区で一部大規模な賃貸マンションが立地している。
- なお、アンケートの回答では、39戸以下の賃貸マンションが半数弱、全住戸数のうち30㎡未満のワンルーム住戸が約6割を占めることから、賃貸マンションには、小規模ワンルームマンションが多いものと推察される。

■分譲マンションよりも高経年マンションが多く、地区による偏りが小さい

- 各地区における築年数の中央値及び平均値は、ともに分譲マンションよりも高くなっており、賃貸マンションではより高経年のマンションが多く存在している様子が確認されている。なお、いずれの地区においても築年数に偏りはみられない。

■区東部で災害リスクが高い

- 江東区は地盤が低い土地が広く分布しており、水害リスクが高い。特に区東部は満潮時の海水面より低い場所も多く、砂町地区、大島地区、亀戸地区、南砂地区では多くの住戸が影響を受ける可能性がある。また、砂町地区、大島地区では地震危険度も比較的高く、高経年マンションのうち、多くの住戸が影響を受ける可能性がある。

2) その他の物的状況

- 高齢者のみの世帯が居住していないマンションは約4割であり、分譲マンションと比べ高齢者が居住している割合が低い。

○集会室のないマンションが約 9 割を占める。

○自動車駐車場が適切と回答したマンションは半数ある一方、4 分の 1 のマンションで空きがある。空きがあるマンションは収容台数の半分以上で空きがあるところが多い。なお、不足しているマンションはほとんどみられない。

○電気自動車充電設備が設置されているマンションは 1.1%にとどまっている。

○バリアフリー対策は半数弱のマンションが行っているが、未対応でかつ改修の検討もしていないマンションも約 4 割存在する。

②管理に関する状況 〈第 3 章第 2 節(2)〉

■空き室率は比較的低い

○空き室があるマンションは全体の約 3 割にとどまり、空き室の割合も 5%未満が半数を占める。なお、最近の空き室数の推移についての回答として、「減少している」は約 1 割みられるのに対し、「増加している」が約 2 割みられる。空き室の理由としては、市場悪化が約 4 割、家賃が高いが約 3 割となっている。

■居住者の入れ替わりが激しい

○賃貸マンションにおける平均契約年数は 2～4 年が約 4 割を占めている。

■適切な相談先の確保が求められている

○管理会社に管理を委託しているマンションが約 8 割、管理人のいるマンションが半数弱、使用規則のあるマンションが約 6 割、管理費の徴収額が適切と回答するマンションが約 7 割と、一定の管理体制は整っているマンションは多いと考えられる。

○相談できる専門家がいと回答するマンションが約 6 割を占める一方、いないマンションが約 2 割ある。なお、相談できる専門家は、分譲マンションと異なり、不動産業者が約 6 割を占めている。また、専門家に相談したいこと、または実際に相談したことについては、大規模修繕工事や修繕のための計画など、建物の維持・修繕に関する技術的な事項が比較的多くあげられている。

○管理運営上の問題として、「特になし」が過半数を占めているものの、問題点としては、家賃滞納や居住ルールを守らない居住者の増加のほか、地域コミュニティとの関係などもあげられている。

③建物の維持・管理に関する状況〈第3章第2節(3)〉

1) 修繕のための計画

■修繕のための計画の必要性の認識が低い等、建物の維持・管理に懸念のあるマンションがみられる

- 修繕のための計画について、作成していないマンションが約3割存在しており、その理由として、「竣工当初から作成されていなかったため」、「作成の必要性を感じないため」などがあげられる。
- 修繕のための計画について、計画年数が10年以下のマンションが約4割、修繕資金を積み立てていないマンションが約4割存在している。
- 建物・設備の維持管理上の問題点について、「特にない」が約8割を占め、また、大規模修繕の問題点についても、「特にない」が約6割を占めている。

2) 大規模修繕工事

■工事実施に不安のあるマンションがみられる

- 回答したマンションの約4割が築10年未満のマンションであるものの、大規模修繕工事を実施していないマンションが3割ある。実施周期については、適切または概ね適切と合わせて8割を占めている。次回工事の資金的見込みについては約4割のマンションが自己資金でほぼ全費用を負担できているが、問題点として資金不足をあげるマンションも存在する。

④地域コミュニティに関する状況〈第3章第2節(5)〉

1) 町会への加入

■地域コミュニティとの関係が希薄

- 回答したマンションの約6割が何らかの形で地元町会に加入しているものの、「町会に加入しておらず、かつ自治会も構成していない」が約2割存在しており、この割合は、特に豊洲地区で高くなっている。また、町会・自治会との付き合いについても、約4割が「付き合いはほとんど無い」であり、マンション居住者と近隣住民との交流についても、約6割が「交流はほとんど見られない」となっている。
- 入居者への地域コミュニティ形成の働きかけについて、「行っていない」が約6割を占めている。

2) 外国人居住者との共生

■現段階で外国人が居住していないマンションは約 3 割

- 外国人が居住していないマンションが多いこともあり、現状で問題は多く見られないが、ゴミ出しのルールなどの問題がある。

⑤防災に関する状況 〈第 3 章第 2 節(5)〉

■防災に対する取組に課題がある。

- 「定期的に防災訓練を実施している」以外に、「不定期にマンション独自の防災訓練を実施している」、「マンションとしての独自の実施はないが、地域の防災訓練に参加している」を含めても約 3 割にとどまっている。防災マニュアルの作成も約 2 割にとどまっている。
- マンション内の水害時の緊急避難先の取り決めを行っているのは 4.4%である。
- 電気室の浸水対策は約 6 割のマンションで対策を検討していない。
- 今後取り組みたい災害対策は、「特にない」が約 4 割と一番多くなっているが、回答は「設備、備蓄、装備の新規・追加配備」、「防災マニュアルの策定」、「マンション内での避難先の確保」等多岐にわたっている。
- 「要配慮者の把握」は約 2 割にとどまり、見守り活動を実施しているマンションもわずかにとどまる。

⑥その他 〈第 3 章第 2 節(6)〉

- 屋上緑化は約 3 割のマンションで実施されており、ほとんどのマンションで概ね適正に管理されている。また、ベランダ緑化を行うにあたり便利だと思ふ施設として、水道設備が 3 割ある。
- コロナ禍により生じた問題は、約 6 割で回答が「特にない」であったが、住民間のトラブル増加等問題も生じている。
- 行政に希望することとして、大規模修繕工事への支援、情報提供の充実、長期修繕計画の策定への支援、マンション再生への支援の順に高くなっている。

(2) 賃貸マンションに係る課題と施策展開の方向性

① 管理適正化について

■所有者に対する相談対応、情報提供

賃貸マンションにおいては、マンション管理を適正に行うことで、入居者を集め、維持管理費用を適切に確保することがより長く安全にマンションを維持するために必要である。

空き室率が増加しつつあり、家賃滞納や住民トラブルも問題化する中、支援の内容は多岐にわたり、情報提供や各分野に精通した専門家への相談体制を充実させ早期に解決することが重要である。

② 建物の維持管理について

■計画的な修繕の重要性の周知・啓発

区内の賃貸マンションは、分譲マンションと比較して高経年マンションが多く、計画的な修繕が重要であり、修繕の重要性に対する理解を十分に浸透させることが課題である。

このため、所有者等に対する修繕の重要性の周知・啓発を行うとともに、賃貸マンションの所有者に向けたセミナーや相談会の開催などの充実を推進する必要がある。

また、専門家への相談内容として、大規模修繕工事が多くあげられており、建築に詳しい専門家との相談を円滑にする体制整備が重要である。なお、管理委託をしているマンションについても、第三者による評価を参考にすることが重要と考えられるため、管理会社とは別の専門家の助言を得ることを促すことも重要である。

③ 地域コミュニティ形成について

■地域コミュニティへの参加促進

分譲マンションと比較して、地域コミュニティとの交流が少ない。この要因として、賃貸マンションにおける平均契約年数が2～4年が約4割を占め、転入出のサイクルが早いことなどが考えられる。

このため、所有者等から、地域コミュニティへの参加を働きかけてもらうような推進策を検討することが必要である。マンション建設時のマンション事業者、管理会社等も含めた町会との連絡先の指定や、建設時の積極的な情報提供、町会の連絡事項をマンション居住者へ確実に伝達する方策など、建設時点でマンション全体での町会加入を促すよう、マンション事業者との協議・指導等が重要と考えられる。

■外国人との共生の促進

現時点では問題が顕在化していないものの、一部では、ゴミ出しのルールなど生活マナーに関する点で問題が見られつつある。今後は、コミュニティ形成を強化する施策とスムーズな情報伝達のため、やさしい日本語を推進するとともに、多様な媒体による周知方法を検討していく必要がある。

④区民の安全性確保について

■災害対応の誘導と支援

入居者の入れ替わりが激しいこともあり、防災訓練の実施や防災マニュアル作成などに大きな課題があり、避難場所や避難方法の事前周知がより重要になる。

今後取り組んでいきたい災害対策において、「特にない」が一番多く、管理会社や入居者等への防災対策の必要性の周知がまずは第一としたうえで、具体的な相談支援の検討が必要である。

また、分譲マンション同様、建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインの周知や、建設時からハード面での水害対策設備の設置の誘導が必要である。

■要配慮者の把握

回答マンションの約 7 割が築 20 年未満であることもあり、賃貸マンションの居住者として若年層が比較的多いと考えられるものの、要配慮者の把握について無回答の割合が高いことから、居住者の属性等が十分に把握されていないことが懸念される。

このため、要配慮者等を含めた、入居者名簿の整備等により一定の入居者情報を把握することの重要性の周知が重要と考えられる。

入居者情報の把握と、要配慮者への対応については、管理会社・管理人における把握と地元町会との連携が必要であり、地域コミュニティの問題としての対策が必要と考えられる。

⑤区民の快適な暮らしの確保について

■多様な住戸の供給誘導

本区は、都心に近接しているにも拘らず、家賃水準が比較的低いこともあり、空き室の割合が低く、賃貸需要が高いと推測される。

その一方で、居住面積が小さく画一的な单身向けのワンルームマンションが多く供給されていると考えられる現状から、地域コミュニティとの関係強化や高齢化による世帯の動向も踏まえ、多様な世帯を受け入れることができる賃貸マンションが供給されるよう、誘導する取組みが重要である。

■駐車場の適切な確保等

駐車場附置義務について、自動車の所有率の低下や、現に駐車場の空きが発生していることを考慮し、新たな基準を検討することが必要である。

■バリアフリー化の促進

居住者の高齢化が今後も急速に進むため、バリアフリー化されたマンションの建設誘導等が必要である。

■緑化の促進

分譲と同様、区内緑化を進めるため、人が出入りしやすい屋上の整備や居住者の屋上利用を見込んだ整備を行うなど、より一層の適切な維持管理が可能になる屋上緑化のあり方の検討や、マンション居住者が気軽に緑化に取り組めるよう、マンション建設時にベランダへのフック設置など必要な設備の検討が必要である。

第3節 高経年マンション

(1) 高経年マンションについて明らかになったこと

①分布等〈第2章(5)〉

○築 30 年以上経過した分譲マンションは区内全体に広く分布しているものの、門前仲町駅・東陽町駅間や亀戸駅周辺に特に多く集積している様子がみられる。また賃貸マンションでは、分譲マンションと同様の駅周辺のほか、森下駅や住吉駅周辺でも集積している様子がみられる。

○分譲マンションのうち高経年マンションが占める割合を地区別にみると、東陽地区が 41.2%を占めて最も高く、続いて、南砂地区が 37.6%、富岡地区が 37.3%となっている。また賃貸マンションでは、東陽地区が 53.4%を占めて最も高く、続いて、砂町地区が 50.2%、南砂地区が 46.8%となっている。

②建物等の維持・管理に関する状況〈第3章第1節(3)・(4)、第2節(4)〉

■長期修繕計画を未作成のマンションが多い

○長期修繕計画について、分譲の高経年マンションでは、それ以外のマンションと比較して、未作成の割合が高くなっている。

■必要な時期に大規模修繕工事を実際できていないマンションが多い

○大規模修繕工事を実施していない、または実施有無がわからないと回答したマンションはみられないが、計画周期どおりに実施していないマンションの割合が高くなっている。

■耐震診断未実施のマンションが多い

○分譲マンションでは、築 30～35 年未満の高経年マンションのうち、耐震診断を実施したことのないマンションや実施有無がわからないマンションは約 8 割を占めている。また、旧耐震基準で建設されていると考えられる築 40 年以上のマンションにおいても約 5 割超を占めている。

○分譲の高経年マンションで、耐震診断を実施していない理由としては、「建物が新耐震基準に適合しているため」が 18.8%で最も多いが、耐震化に向けた問題点として「耐震診断の費用が高いため」「結果が悪くても耐震工事費用を捻出できないため」という理由も多くあげられている。

○分譲の高経年マンションの立地において、地震による危険性が特に高い地区に着目すると、砂町地区では、未実施または実施有無がわからないマンションが約 8 割、亀戸地区では約 6 割と、高い割合を占めている。なお、大島地区では、実施したことのある割合が 4 割を超え、地区別では最も高くなっ

ている。

○賃貸の高経年マンションでは、耐震診断を実施していない理由として「診断していないが、特に心配していない」が4割を超えている。また、耐震化に向けた問題点としては、分譲と同様に費用不足が一番多くあげられている。

(2) 高経年マンションに係る課題と施策展開の方向性

■長期修繕計画の作成と計画的な大規模修繕工事の実施

長期修繕計画の策定を促進し、必要な時期に必要な修繕を実施できるよう、情報提供を行い、技術的なアドバイスを行うことが必要である。

高経年マンションにおいては、資金面の問題や居住者の高齢化に伴い、合意形成が困難なケースや改善意欲が低下する事態が想定され、専門家派遣や資金的な支援の充実などを含め重点的な対応が求められる。

また、前述の分譲マンションに係る施策展開で示したとおり、高経年の分譲マンションを対象とした都の「管理状況届出制度」の周知・届出を促進し、同制度を活用した支援を実施することが必要である。

■耐震診断の実施

旧耐震基準で建設されたマンションについては、まずは耐震診断を行い、耐震性を満たしていないときは耐震設計・耐震改修工事を行う必要がある。そのため、当該マンションの管理組合及び所有者に対し、耐震化の必要性への理解と合意形成を円滑に進めるための耐震化アドバイザー派遣制度の活動を促進するとともに、耐震診断・耐震設計・耐震改修工事の各段階での助成金制度の周知を積極的に図ることが重要である。

第4節 タワーマンション

(1) タワーマンションについて明らかになったこと

①分布等〈第2章(4)〉

- 20 階建以上の分譲マンションは、主に東雲駅北部や豊洲駅周辺、清澄白河駅東部などに多く集積している。
- 豊洲地区では、全分譲マンションのうちタワーマンションが 21.2%を占めており、40 階建以上のマンションも複数立地している。

②管理状況〈第3章第1節(2)・(5)〉

1) 修繕積立金に関すること

- 修繕積立金の積立方式は、タワーマンションでは段階増額積立方式が半数を占めている。

2) 防災に関する状況

- 回答した全てのタワーマンションで、定期的な防災訓練を実施している。

(2) タワーマンションに係る課題と施策展開の方向性

■計画的な大規模修繕工事の実施

タワーマンションの半数は段階増額積立方式により修繕積立金を徴収しているが、タワーマンションでは、それ以外のマンションと比較して維持管理コストが相対的に高く、区分所有者数が多いことなどから、修繕積立金の増額の合意形成が困難となるケースも想定される。

上記の内容から、将来必要となる修繕費用が確実に確保できるよう、均等積立方式を推進していく必要がある。

現状では、タワーマンションでは、それ以外のマンションと比較して計画どおりの周期で大規模修繕工事を実施している割合が高いが、2回目、3回目の大規模修繕工事の実施には、修繕積立金の増額が必要とされるケースが予想されるため、円滑な実施が困難となることも想定される。

以上を踏まえ、段階増額積立方式から均等積立方式への変更の必要性の周知等、タワーマンションの維持管理に関する情報提供や技術的なアドバイスをを行う専門家の派遣等の対応を検討していく。

■防災対策の支援

タワーマンションでは、回答した全てのマンションで定期的な防災訓練を実施しており、防災に対しての意識が高いことがうかがわれるが、ライフラインの確保の重要性等タワーマンション特有の課題も存在するため、今後も注視が必要である。

第5節 ワンルームマンション

(1) ワンルームマンションについて明らかになったこと

①建物の状況等〈第2章(6)、第3章第2節(1)〉

- ワンルームマンションの件数は、近年、概ね増加傾向となっている。なお、ワンルームマンション及びファミリーマンションの比率でみると、近年は件数、戸数ともにワンルームマンションの比率が上昇している。
- 戸数単位でみると、豊洲地区ではファミリーマンションの供給が続いているため、ワンルームマンションの比率が小さくなっている一方、他地区ではワンルーム住戸の比率が高くなっている。特に、白河地区、富岡地区、亀戸地区で戸数及び比率が高くなっている。
- アンケート結果では、特に賃貸マンションのワンルームマンションで、30㎡未満の住戸が全住戸数の約6割を占めている。また、戸数規模の大きなワンルームマンションも多数存在している。

②地域コミュニティに関する状況〈第3章第1節(5)、第2節(5)、第3節(6)〉

- 町会への加入方式をみると、ワンルームマンションでは、町会に加入しておらず、かつ自治会も構成していないマンションの割合が高くなっている。
- ワンルームマンションの町会・自治会への加入率や町会へのヒアリング調査において、ワンルームマンションにおける町会加入率は低く、入居者や管理会社が町会と接触困難なことが多いため、交流が少ない様子が確認されている。その一方で、ワンルームマンションでもマンション全体で町会に加入し、町会活動の助けとなっている例もある。地域の若年層化が進むこと、堅牢な建築物であるマンションが地域の防災化につながるといった点から、「一概に反対というわけではない。」との意見も聞かれている。

(2) ワンルームマンションに係る課題と施策展開の方向性

■多様な住戸の供給誘導

30 ㎡未満の比較的狭い画一的なワンルームマンションが近年多く建設されている状態にあり、地域コミュニティの関係や、高齢化等今後の世帯構成の変化を踏まえ、画一的なマンションから多様性を踏まえたマンションが建設されるよう誘導する必要がある。

■地域コミュニティへの参加促進

ワンルームマンションは賃貸マンションに多い傾向があり、居住者の入れ替わりが激しいことから、町会・自治会への加入率は低く、地域コミュニティの形成が困難となっている。その一方でワンルームマンション全体で町会に加入し、町会活動の助けとなっている例もみられる。

このため、地元町会との交流を活性化するため、交流促進の支援や賃貸マンションと同様にマンション事業者による建設時点での地元町会との関係構築を行うことが求められる。

