

第VI章 今後に向けた課題

本章では、江東区におけるマンションに関する調査結果を改めて分譲マンション、賃貸マンションの別に整理し、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検討する。

第VI章-1. 分譲マンションについて明らかになったこと

1. 分譲マンションに係る特徴の整理

本節では、分譲マンションに対するアンケート調査や町会に対するアンケート調査及びヒアリング調査等、これまでの調査結果を元にそれらの特徴を整理する。

(1) 分譲マンションの概要

○分譲マンションは中部～北部に集中している

区内の分譲マンションの多くが中部～北部に分布している。

○高経年マンションは区内に一様に分布している

築30年以上の高経年マンションは区内全域に相当数存在しており、豊洲地区で比較的新しいマンションが多い他は大きな差異はみられないが、その密度は北部で高くなっている。

また、災害危険度の高い地域は北部（特に荒川周辺）に集中しているが、これらの地域では築30年以上の高経年マンションが多く立地しており、区内全域をみると北部を中心に災害危険度の高い地域に立地する高経年マンションが多くなっている。

○規模の大きなマンションは南部に、規模の小さなマンションは北部に集中している

特に、南部の豊洲地区及び南砂地区で戸数規模が非常に大きくなっており、相対的に規模の大きなマンションは南部に、規模の小さなマンションは北部に集中している。

(2) 管理適正化に係る状況

①管理組合の活動状況

○ほぼ全てのマンションに管理組合が存在している

ほぼ全て（96.6%）の分譲マンションに管理組合が存在しているが、管理組合がないマンションが3.0%（9件）存在している。

管理組合の活動状況についてみると、10人以内の役員で運営されて、2ヶ月に1回以上の理事会を開催し、総会が年1回開催されているマンションが多いが、総会出席率は、委任状を含む場合でも6割に満たないマンションが全体の7割を占めているなど、出席率が低い状況にある。

特定のテーマに取り組む専門委員会は約 4 割のマンションで設置され、その活動内容は、「大規模修繕」が約 7 割と突出して多く、次いで「防災・耐震改修」が約 3 割となっている。

なお、ほとんど（92.0%）のマンションが管理会社に管理業務を委託している。

○管理組合の相談先は管理会社が 8 割を占める

管理運営について相談できる専門家がいるマンションにおいて相談している専門家としては「管理会社社員」が約 8 割と最も高い。

相談に係る既存の支援制度等（マンションアドバイザー派遣制度（江東区）、分譲マンション相談（毎月 1 回）（江東区）、分譲マンション専門相談（東京都）、マンションセミナー（年 2 回）（江東区））については、ともに「知らない」が約 5 割を占め、利用したことのあるマンションはごくわずかとなっている。また、「江東区マンション交流会」に「参加したことがある」マンションは約 1 割にとどまっている。

なお、行政に希望する支援について、「相談体制の強化」、「管理マニュアル・ガイドブック等の情報提供の充実」、「アドバイザーの派遣」といった情報・相談に関する支援が約 2 割を占めており、管理組合としての取組への公的支援のニーズも一定程度みられる。

②管理規約の状況

○管理規約が標準管理規約に準拠しているマンションが約 7 割となっている

ほぼ全て（95.1%）のマンションに管理規約が存在し、約 7 割が国交省の標準管理規約に準拠しているが、約 1 割が「わからない」と回答している。

また、約 7 割のマンションで当初の管理規約を改正、もしくは改正の検討を行っているが、約 1 割のマンションで改正も改正の検討も行われておらず、築 30 年以上の高経年マンション（本アンケートでは 3 件）で改正の検討もなされていない。

③管理費・修繕積立金の状況

○管理費の額の変更が必要と考えられるマンションが約 2 割存在する

管理費については、約 7 割のマンションが「適切である」と回答しているが、約 2 割で「一部課題がある」と回答し、「適切でない」と回答しているマンションもわずか（2%）であるが存在する。また、管理費の変更に関しては、「検討している」「意見が出ている」を合わせて約 7 割を占めているが、「考えていない」は約 1/4 存在し、築年数が経過したマンションで管理費の変更を「考えていない」マンションが多い傾向がある。

○ほとんどのマンションに修繕積立金が存在する

修繕積立金については、ほとんど（94.8%）のマンションで修繕積立金があるとなっているが、1%（3 件）で「ない」、無回答が約 4%（12 件）存在している。また、積立方法は「均等積立方式」が約 7 割で最も多いが、「段階増額積立方式」も約 1 割存在する結果となっている。

○約 4 割のマンションに滞納者が存在する

管理費・修繕積立金の滞納者については、約 4 割のマンションで滞納者が存在する。滞納の割合は「5%以上 10%未満」のマンションが 3.5%、「10%以上」が 2.1%存在し、滞納率 5%以上のマンシ

ヨンは築年数 30 年以上の高経年マンションでは約 4 割と多くなっている。

④その他管理運営上の問題点等

○管理運営に係る問題の背景

「管理組合の役員等のなり手不足」、「居住ルールを守らない居住者の増加」、「管理組合活動に無関心な組合員の増加」がそれぞれ約 4 割程度を占めている。

○賃貸化や事務所・店舗への転用が進んでいる

事務所・店舗への転用があるマンションが約 1 割、賃貸率「1%以上 5%未満」が約 4 割を占め、また、賃貸されている住戸のあるマンションが約 5 割を占めており、不在区分所有者の増加や、居住者の管理意識の多様化等の傾向がある。

(3) 老朽化対策に係る状況

①修繕等の状況

○定期修繕について、「定期的に実施」「不定期に実施」を合わせると約 9 割に達している

鉄部塗装や屋上防水などの定期修繕については、「定期的に実施」「不定期に実施」を合わせると約 9 割に達しているが、実施していないマンションも約 4% (10 件) 存在する。なお、長期修繕計画を作成している、もしくは作成予定のマンションでは、「定期的に実施」が約 7 割を占めるが、長期修繕計画を作成していないマンションでは定期修繕を実施している割合が約 1 割にとどまっている。

②長期修繕計画の状況

○長期修繕計画を作成しているマンションが約 9 割を占める

長期修繕計画を「作成している」が約 9 割を占め、大多数のマンションで長期修繕計画が作成または作成予定となっているが、「作成していない」が約 5% (14 件) 存在する。また次回の大規模修繕工事の資金的見込みについて、「補填方法が決まっていない」と「未定のためわからない」と回答しているマンションが築年数 25 年以上のマンションで計 4 件存在している。

なお、長期修繕計画を作成していないマンション (14 件) の作成していない理由に関しては、「当初からないから」が約 4 割を占めている。この中には築年数 30 年以上の高経年マンションが 5 件含まれている。また、理事会の年間開催数が少なくなるほど長期修繕計画を作成していない傾向がある。

○支援制度の認知度が低い

マンション計画修繕調査支援 (江東区) を「利用したことがある」は約 1 割であり、「知らない」が約 4 割を占めている。

○建物の竣工図面が「ない」「わからない」マンションが 1 割程度を占める

建物の竣工図面の保管については、「全部ある」が約 8 割を占めているが、「ない」もしくは「わからない」と回答したマンションが約 1 割存在している。また、修繕工事の履歴情報の保管については、「全部ある」が約 7 割を占めているが、「ない」もしくは「わからない」が約 1 割存在している。

③大規模修繕工事の状況

○大規模修繕工事について、「実施している」「予定がある」を合わせると約9割を占める

大規模修繕工事については、「実施している」「予定がある」を合わせると約9割を占める一方、「実施していない」も約1割存在する。

建築年別にみると、築年数「20～24年」「25～29年」のマンションで大規模修繕工事を実施していないものが1件ずつ存在しており、とりわけ、築年数「25～29年」では次回の大規模修繕工事の資金的見込みについて「補填方法が決まっていない」ため、修繕に関して大きな問題を抱えていると推察される。

また、長期修繕計画を作成しているマンションでは、「修繕積立金で足りる」が約7割であるのに対し、作成予定のマンションでは約4割、作成していないマンションでは4割弱にとどまっている。

○大規模修繕工事にあたっての問題点

また、大規模修繕の実施にあたっての問題点としては、「区分所有者の修繕工事に対する意識・理解度が低い」「適切な工事業者の選定が難しい」「修繕積立金が不足している」「大規模修繕工事についての知識・経験が不足している」が2割弱となっている。

行政に希望する支援については、「大規模修繕工事への支援」、「劣化診断への支援」といった修繕に関する支援が3割を超えており、公的支援についての一定のニーズもみられる。

④耐震診断・改修の状況

○高経年マンションで耐震診断調査が進んでいない

築年数30年以上（1984年以前築）のマンションのうち、耐震診断調査を「実施したことがある」マンションは約3割にとどまっている。なお、耐震診断調査の結果については、「Is値0.6以上」が約5割となっている一方、「Is値0.3未満」は存在しなかった。

また、耐震診断調査を行っていない理由については、「調査費用が高いため」が約5割で割合が最も多くなっており、「結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できないため」が約3割となっている。

なお、耐震補強工事を実施したマンションが13.7%にとどまっている一方、実施していないマンションが約7割を占めている。

建物の耐震化における問題点としては、「費用が不足している」が約4割と最も多く、「耐震性の確保に向けた合意形成が難しい」が約3割となっている。

○支援制度の認知度は低い

民間建築物耐震診断・耐震改修等助成（江東区）については「利用したことがある」が約1割であり、「知らない」は約4割を占める。また、耐震化アドバイザー派遣制度（江東区）についても「利用したことがある」は約4%であり、「知らない」が約5割となっている。

行政に希望する支援については、「耐震診断・改修への支援」が約3割のマンションで挙げられている。

⑤建替えに関する状況

○建替えに係る問題点

築年数 30 年以上（1984 年以前築）のマンションのうち、「現在検討中」「今後検討する予定」が合わせて 2 割弱存在し、検討の理由としては、割合が多いものとして、「建物・設備の旧式化」、「修繕工事では対応できない」「耐震性が弱い」「敷地や容積率のゆとり」が上がっている。なお、「検討したことはない」が約 7 割を占め、「建替え手続を進めている」マンションは存在しなかった。

建物及び土地の売却について「検討したことがある」、「法改正に伴い意見が出ている」を合わせて 5.3%（5 件）存在している。

建物の建替えに関する問題点としては、「建替えに向けた合意形成が難しい」が約 4 割、「余剰容積率がなく、事業化が難しい」が約 2 割となっている。

（4）コミュニティ形成に係る状況

○約 9 割のマンションが地元町会・自治会に加入

約 9 割のマンションが地元町会・自治会に加入している。町会・自治会への加入率は、「100%」が約 3 割を占める。なお、地区別にみると、砂町地区、南砂地区、豊洲地区で「マンションで一つの独立した自治会を構成」の割合が他の地区よりも高い傾向がある。一方、その他の地区では「マンション全体で町会に加入」が高い傾向がある。

近隣住民との交流については、「自治活動や祭り、地域イベントでの交流」が約 5 割となっている。

○災害協力隊に「加入していない」マンションが約 4 割弱

災害協力隊に「加入していない」マンションが約 4 割弱を占め最も多く、「マンションで結成」が約 2 割存在する。災害協力隊を結成しているマンションは、延床面積 2,000 m²未満では存在しない一方、10,000 m²以上の大規模マンションでは合わせて約 7 割となっている。災害協力隊の結成要件が原則 100 世帯以上であるため、マンションで結成するのは大規模マンションが多くなっているものと推察される。

なお、災害協力隊の結成を「検討している」マンションは 8.3%にとどまっており、「検討していない」マンションは約 6 割と多い。そのうち 100 戸以上のマンションでは 12 件が「検討していない」としている。

また、理事会開催回数が増えるほど、「マンションで結成」の割合が高まる傾向がある。

○現在及び将来の問題として「地域活動に無関心な住民が増えること」をあげる町会が約 8 割

町会アンケートの結果をみると、分譲マンションに係るトラブルについては、「トラブルが過去にあった/現在起きている/将来的に心配される」が約 5 割を占めており、トラブルの内容として「地域活動に無関心な住民が増えること」があげられており、現在及び将来の問題としてそれぞれ約 4 割となっている。

（5）住環境の充実に係る状況

○小規模なマンションで防災対策未実施のマンションが多い

防災設備を「設置している」が約 9 割であり、その設備内容としては、「住宅用火災警報器」が約 8

割と多くのマンションで設置されている。一方、「雨水貯留施設」及び「エレベーター内の備蓄ボックス」が約1割弱となっており、少数のマンションにとどまっている。

災害時のための備蓄を「している」と「していない」がおおよそ半々の割合となっている。

なお、防災対策として防災設備の設置及び災害時の備蓄のいずれも「実施していない」マンションは小規模なマンションで多くなっている。

防災訓練については、「定期的に実施」が34.7%と最も多くなっている一方、「実施していない」も約2割存在する。

○小規模なマンションで防犯対策が未実施のものが多

防犯設備については、「設置している」が約9割を占めており、その設備内容としては「防犯カメラ」が9割超、「オートロックシステム」が約6割となっている。人的対策（「管理人による見回り」等）については、「行っている」が約6割を占めているが、防犯設備ほど高い割合ではない。

なお、防犯対策として、防犯設備の設置及びマンション内での人的対策のいずれも「実施していない」マンションは小規模なマンションで多くなっている。

地域の防犯パトロール団体への居住者の参加状況については、「参加していない」が約4割となっている。

○半数のマンションに空き家が存在し、築年数が経つにつれて空き家が増加する傾向がある

空き家の無いマンションは約5割となっており、築年数が経つにつれて空き家の無いマンションの割合が少なくなる傾向がある。

○築年数を経たマンションではユニバーサルデザインの充実度が低い

通路等の段差に対する配慮を「している」マンションが約6割、階段に手すりが「ついている」マンションが約7割、廊下の通路幅員が「1.4m以上ある」マンションが約7割、廊下の床表面が「滑りにくい仕上げである」マンションが約9割となっている。

障害者対応のエレベーターが「ある」マンションは約3割、視覚障害者への配慮が「ある」マンションは約1割となっている。

なお、築年数の新しいマンションにおいてはユニバーサルデザインが充実していることがうかがわれる一方で、築年数を経たマンションでは充実度が低い傾向がある。

○高齢者等に対する配慮に課題

高齢者等要援護者を「把握している」マンションは約4割あり、そのうち要援護者情報を消防署へ提供しているマンションは約1割となっている。

高齢者等の見守り活動を実施しているマンションは約1割となっている。

憩いのスペースが「ある」マンションは約2割にとどまっており、憩いのスペースがあるマンションのうち約6割のマンションで定期的または随時親睦会等が開催されている。

2. 課題と対応の方向性

本節では、前節で整理された特徴をふまえて課題と対応の方向性を整理する。

(1) 管理適正化に係る対応の方向性

○管理組合による主体的な維持管理の促進

分譲マンションの維持管理は、管理組合が主体的に取り組むことが原則であり、管理を適切かつ計画的に実施していくために、管理規約の作成が必須である。また、管理規約については、国が示す標準管理規約を参考に適宜見直しが行われることが必要となっている。しかし、少数ではあるが管理組合自体が存在しないマンションや、管理規約の見直しが行われていないマンションが存在している。

また、管理業務の実施については、住民の負担の軽減や効率的な管理、情報の収集の容易さ等を考慮すると、基本的には適切な管理会社に委託することが考えられ、ほとんどのマンションが管理会社に管理業務を委託している。その一方で、管理規約の改定が行われていないマンションや、また、管理費や修繕積立金の変更や設定が必要なマンションが存在する。このため、区分所有者の管理組合の運営への関与を促進し、管理組合の円滑な活動を促進することが重要となる。また、管理会社に対して、管理組合の取組みを適切に支援・誘導するよう働きかけることも重要と考えられる。

区の支援制度として「分譲マンション相談」や「マンションアドバイザー派遣制度」等があるが、これらの利用状況及び認知状況はいずれも不十分であるため、これら支援制度の周知・浸透を図り、管理組合等の利用を促進することにより、区内分譲マンションの管理適正化につなげる必要がある。

なお、「マンション等の建設に関する条例」において、マンション建設事業者に対して指導・誘導が行われており、適切な施設の整備や管理人の設置のほか、管理規約の策定や管理組合の設置、また、地域コミュニティへの配慮などが働きかけられている。事業者を通して管理組合が適切な維持管理を進めていくよう誘導する観点から、今後とも「マンション等の建設に関する条例」の的確な運用を進める必要がある。

(2) 老朽化対策に係る対応の方向性

○長期修繕計画の策定

分譲マンションでは、区分所有者が費用を積み立て必要な時期に必要な修繕を行うための基本となる長期修繕計画は必須であるが、アンケート調査の結果、長期修繕計画が策定されていないマンションが少数であるが存在しており、高経年のマンションにおいても当初から長期修繕計画が作成されていないマンションが確認された。

このため、「長期修繕計画策定の必要性」及び「計画修繕の必要性」の周知を行い、所有者等へ浸透させることを図る必要があり、その上で長期修繕計画の策定を促進していくことが求められる。

区の支援制度として「マンション計画修繕調査支援」「マンション共用部分リフォーム支援」があるが、これらの利用状況及び認知状況は改善傾向にあるものの、未だ課題が残るため、これら支援制度の周知・浸透を図り、管理組合等の利用を促進することにより、区内分譲マンションの老朽化対策につなげる必要がある。

○大規模修繕工事の実施の支援

築 20 年以上を経過しながら大規模修繕工事を未実施のマンションが少数であるが確認された。また、今後の実施に向けて必要な費用の確保に不安のあるマンションも存在する。また、工事実施に向けての問題点として、「区分所有者の修繕工事に対する意識・理解度が低い」「適切な工事業者の選定が難しい」「修繕積立金が不足している」「大規模修繕工事についての知識・経験が不足している」が挙げられている。

このため、「マンション計画修繕調査支援」等支援制度の周知・浸透を図るとともに、工事の内容や工事業者の適切な選択・検討のための情報を発信することが求められている。

○耐震診断の実施

耐震診断の実施率が高くない理由として調査費用の不足や耐震工事費用の不足が最も多くあげられている一方で、区で実施している「民間建築物耐震診断・耐震改修等助成」「耐震化アドバイザー派遣制度」の利用状況及び認知状況は未だ課題が残っている。

このため、これら支援制度の周知・浸透を図り、管理組合の利用を促進することにより、区内分譲マンションの耐震性の向上につなげることが必要である。

○建替えに係る支援

建替えを具体的に進めている分譲マンションはなかったが、築 30 年以上の分譲マンションでは「検討中」「検討予定」が約 2 割存在する。検討に向けては特に区分所有者の合意形成の問題が挙げられており、専門家からのアドバイスが不可欠であるため、「分譲マンション相談」や「マンションアドバイザー派遣制度」等、既存制度のなかで建替えに関するアドバイスや情報提供を進める体制を確保し、その利用促進が重要である。

また、マンション建替円滑化法の改正に伴い定められた耐震性不足マンションに対する新たな制度を含め、法制度等の周知を図る必要がある。

(3) コミュニティ形成に係る対応の方向性

○近隣住民との交流の促進

一部で近隣住民との交流が行われており、町会に対するヒアリング等でも交流を望む声が強い。また、地域の自主防災組織である災害協力隊に加入していないマンションも小規模なマンションを中心に存在している。

このため、まず分譲マンションの管理組合及び居住者に対して町会・自治会活動等に係る情報提供を行い、その上で管理組合を通じた加入促進策を実施することが考えられる。

また、町会へのヒアリングからは PTA や子どもを通じた取組みを実施することにより、交流が図られている例も示され、マンションの規模等によっては子どもを中心にした取組みにより居住者の地域活動参加の促進を図ることができる可能性もある。

(4) 住環境の充実に係る対応の方向性

○防災・防犯対策、高齢者への配慮の促進

小規模なマンションを中心に防災対策や防犯対策が未実施のマンションが多い傾向があり、また、高齢化に伴う高齢者への配慮も求められている。

マンションにおける住環境の充実のために、このような取組について「マンションセミナー」等を通じた情報提供等により、その必要性や対応方法の周知を図り、促進を進めることが必要である。

○ユニバーサルデザインへの対応

今後高齢人口が増加していく中で、特に高経年マンションを中心としたユニバーサルデザインへの対応が求められる。

区の支援制度として「マンション共用部分リフォーム支援」があるが、これらの利用状況及び認知状況には未だ課題が残っているため、支援制度の周知・浸透を図り、マンションの所有者等の利用を促進することにより、区民の住環境の充実につなげることが必要である。

なお、以上で触れてきた各課題及びそれぞれの対応の方向性の概要を下表に示す。

課題		主な対応の方向性
管理適正化	管理体制の充実	①管理規約作成の促進及び適切な見直し ②マンション管理に関する情報提供・啓発（「分譲マンション相談」のより一層の周知・浸透）
	相談できる専門家の充実	①支援制度に関する情報提供・啓発（「マンションアドバイザー派遣制度」のより一層の周知・浸透）
老朽化対策	長期修繕計画の策定	①長期修繕計画策定の必要性の周知・浸透 ②計画修繕の必要性の周知・浸透 ③長期修繕計画策定の促進 ④支援制度に関する情報提供・啓発（「マンション計画修繕調査支援」「マンション共用部分リフォーム支援」のより一層の周知・浸透）
	大規模修繕工事の実施	①大規模修繕に係る情報提供 ②支援制度に関する情報提供・啓発（「マンション計画修繕調査支援」のより一層の周知・浸透）
	耐震診断の実施	①耐震診断及び耐震補強に係る情報提供 ②支援制度に関する情報提供・啓発（「民間建築物耐震診断・耐震改修等助成」のより一層の周知・浸透）
	建替えに係る支援	①建替えに関する情報提供・啓発（「分譲マンション相談」や「マンションアドバイザー派遣制度」等の利用促進）
コミュニティ形成	近隣住民との交流の促進	①町会・自治会活動等に係る情報提供 ②居住者に対する町会・自治会活動や地域活動等への参加促進
住環境の充実	防災・防犯対策、高齢者への配慮の促進	①防災・防犯対策等に関する情報提供・啓発（「マンションセミナー」等の利用促進）
	ユニバーサルデザインへの対応	①ユニバーサルデザインへの対応に係る情報提供 ②支援制度に関する情報提供・啓発（「マンション共用部分リフォーム支援」等の制度利用の促進）

第Ⅵ章-2. 賃貸マンションについて明らかになったこと

1. 賃貸マンションに係る特徴の整理

本節では、賃貸マンションに対するアンケート調査や町会に対するアンケート調査及びヒアリング調査等、これまでの調査結果を元にそれらの特徴を整理する。

(1) 賃貸マンションの概要

○賃貸マンションは中部～北部に集中している

区内のマンションの多くが中部～北部に分布している。

○高経年マンションは区内に一様に分布している

築 30 年以上の高経年マンションは区内に一様に分布しており、また地区別の築年数に係る傾向をみても、豊洲地区で比較的新しいマンションが多いほかは大きな差異はみられない。

また、これに関連して災害危険度の高い地域との重ね合わせの結果、「総合危険度」の高い地域にはあまり分布していないことがわかる。

○小規模な物件が多い

分譲マンションとは異なり、賃貸マンションは小規模なマンションが多く、その大半が 7 戸程度～15 戸程度に収まっている。また、これらに地区別の大きな差異はみられず、区内全体として概ね同様の傾向がある。

○戸数が多いほど住戸規模が小さい

戸数規模別専有面積別戸数をみると、総住戸数が多くなるほど 40 m²未満の住戸割合も多くなっており、100 戸以上を有するマンションのうち 40 m²未満の住戸は約 9 割を占めている。

これより、区内には大規模なワンルームタイプの賃貸住宅が多く存在していることが明らかとなっている。

(2) 管理適正化に係る状況

○分譲マンションと比較して管理体制の充実が課題で、支援制度の認知度も低い

賃貸マンションのうち、管理規約を有するものは約半数である。管理委託をしているものは約 3/4、管理人がいるものは約半数と、分譲マンションと比較して継続的な管理体制は整えられているとは言いがたい状況にある。

なおこれに関連して、区で実施している「マンションセミナー（年 2 回）」の利用率は 1%程度、認知度は約 1/4 となっている。

○相談できる専門家の充実が望ましい

相談できる専門家については約 9 割と多く、この理由として、相談先の専門家の属性として「管理会社社員」のほか、「税理士・会計士」、「不動産業者」が多くなっており、「賃貸マンションの運営面」

に関して相談する機会が多いためと推察される。

しかし、今後はマンションの運営のみならず維持・管理に関する相談先として、マンションに係る諸課題や建築に詳しい専門家がより活用されていくことが望ましい。

(3) 老朽化対策に係る状況

○長期修繕計画の策定率が低く、支援制度の認知度も低い

長期修繕計画を策定している賃貸マンションは約4割にとどまっている。これは、分譲マンションの9割と比較して低くなっており、長期修繕計画を策定しない理由として、「必要という意見が少ない」や「当初からない」との意見が多くなっている。

また、大規模修繕工事の実施にあたっての最大の問題として「自己資金の不足」があげられており、次回の大規模修繕工事に向けた資金的見込みをみると、長期修繕計画がなく、かつ作成予定もないマンションにおいては資金が不足し、また補填方法も決まっていない傾向がある。

これに関連して区で実施している「マンション計画修繕調査支援」の利用率は3%未満、認知度は約1/4にとどまっている。

○分譲マンションと比較して大規模修繕工事の実施率が低い

賃貸マンションにおける大規模修繕工事の実施率は約半数にとどまっており、約3/4を占める分譲マンションと比較しても少ない。

○高経年マンションにおいて耐震診断の実施率が低い

築30年以上の賃貸マンションのうち、耐震診断を実施したことがあるものは約1/3にとどまっており、実施したことの無い理由として、調査費用の不足や耐震工事費用の不足が最も多くあげられている。また同様に、建物の耐震化における問題点として費用の不足があげられている。

○建替えに係る支援について更なる検討が必要

築30年を経過し、建替えを検討中もしくは今後検討予定のマンションは合わせて約半数を占めるが、一方で検討したことがないマンションも約1/3存在している。また、これらマンションにおける問題として「費用がない」、「高齢のため無理」や「建て替えると建物が小さくなるため」などといった理由があげられている。

(4) コミュニティ形成に係る状況

○地域コミュニティ形成のための働きかけが十分ではない

良好な地域コミュニティのために働きかけているマンションは、「積極的に務めている」及び「概ね務めている」合わせて約半数にとどまっている。

またこれに関連して、良好な地域コミュニティ形成のための努力義務を示した「江東区マンション等の建設に関する条例」を知っている賃貸マンションの所有者は約1/3にとどまっており、2/3が知らないと回答している。

○約6割のマンションが地元町会・自治会に加入

約6割のマンションが地元町会・自治会に加入している一方で、近隣住民との交流がほとんどみら

れない賃貸マンションが約半数に達している。

これに関連して、地域の防犯パトロール団体への参加率は15%弱、防災訓練の実施率は約1/4、災害協力隊への参加率は約15%、高齢者の見回り活動の実施率は3%未満など、防犯や防災等々に関する地域の取組みも十分とは言い難い状況にある。

これらに関して、町会アンケートでは、日常の地域活動においてマンションとの関わりがないため災害時にも連携できないことや、将来的にまちが衰退する懸念がある等のため、マンションに対し建設時や建設後も町会加入等を促進しているが、賃貸マンションやワンルームマンションについては困難な状況となっており、マンションと地域とのコミュニティ形成は課題が大きい。

○現在及び将来の問題として「地域活動に無関心な住民が増えること」をあげる町会が約9割

町会アンケートの結果をみると、賃貸マンション、ワンルームマンションに係るトラブルについて、「トラブルが過去にあった/現在起きている/将来的に心配される」がどちらも約5割を占めている。トラブルの内容については、「地域活動に無関心な住民が増えること」があげられており、賃貸マンションについて現在の問題が6割弱、将来の問題が3割強、ワンルームマンションについて現在の問題が約7割、将来の問題が2割強となっている。

(5) 住環境の充実に係る状況

○一定数ある空き家

空き家のないマンションは6割超あり、また空き家率が5%未満のマンションも含めると約8割に達するが、空き家率5%以上の物件も一定数存在している。

これらにおいて空き家となっている理由としては、面積が狭いこと及び建物・設備の劣化があげられている。

○高経年のマンションではユニバーサルデザインへの対応が図られていない

ユニバーサルデザイン充実度は築年数を経過するにつれて減少する傾向があり、これは高経年マンションのユニバーサルデザイン充実度が比較的高い分譲マンションとは大きく異なる。

なおこれに関連して、区で実施している「マンション共用部分リフォーム支援」の利用率は約1%、認知度は約1/4となっている。

2. 課題と対応の方向性

本節では、前節で抽出・整理された特徴をふまえて対応の方向性を整理する。

(1) 管理適正化に係る対応の方向性

○管理体制の充実

賃貸マンションの管理を適切かつ計画的に実施していくためにも、所有者は管理規約を作成し居住者に遵守の徹底を図っていくことが、マンションの規模を問わず重要である。

また、管理を管理会社等の事業者へ委託しているマンションも多いが、マンションの規模が大きく所有者が自主管理を行い難い場合や所有者が近隣に居住していない場合、所有者が高齢のため自主管理を行い難い等の場合には、所有者は管理会社に委託し、適正管理することが望ましい。

加えて、町会アンケートでは、管理人不在等のために賃貸マンションとコミュニケーションを図ることができず、苦慮していることが示されている。このため、所有者は、可能な限り管理人を設置するとともに、既存のマンションで新たな設置が困難な場合には管理責任者等への連絡先を明示することが重要と考えられる。

区の支援制度として「マンションセミナー」や「マンションアドバイザー派遣制度」等があるが、これらの利用状況及び認知状況には未だ課題が残るため、これら支援制度の周知・浸透を図り、賃貸マンションの所有者等の利用を促進することにより、区内賃貸マンションの管理適正化につなげる必要がある。

なお、「マンション等の建設に関する条例」において、マンション建設事業者に対して指導・誘導が行われており、適切な施設の整備や管理人の設置のほか、地域コミュニティへの配慮などが働きかけられている。事業者を通して賃貸マンション所有者が適切な維持管理を進めていくよう誘導する観点から、今後とも「マンション等の建設に関する条例」の的確な運用を図ることが必要である。

(2) 老朽化対策に係る対応の方向性

○長期修繕計画の策定

長期修繕計画を策定する必要性についてアンケート調査の結果で、「必要という意見が少ない」や「その都度修繕している」との意見が比較的多くみられていることは所有者等に十分に理解されていないことを示している。

このため、「長期修繕計画策定の必要性」及び「計画修繕の必要性」の周知を行い、所有者等へ浸透させることを図る必要がある。その上で長期修繕計画の策定を促進していくことが求められる。

区の支援制度として「マンション計画修繕調査支援」があるが、これらの利用状況及び認知状況は改善傾向にあるものの、未だ課題が残るため、これら支援制度の周知・浸透を図り、賃貸マンションの所有者等の利用を促進することにより、区内賃貸マンションの老朽化対策につなげる必要がある。

○大規模修繕工事の実施

大規模修繕工事の実施率が半数弱にとどまっているが、大規模修繕工事の実施に関する問題点については多くの場合、実施に多額の費用が掛かること及び実施すべき工事や工事事業者の選定等につ

て十分な情報がないことがあげられる。

これらについて、「マンション計画修繕調査支援」等支援制度の周知・浸透を図ることが必要である。

また、工事の内容等に関する情報の提供を行うことにより、所有者等が安心して実施の是非を検討することができる。

○耐震診断の実施

耐震診断の実施率が低い理由として調査費用の不足や耐震工事費用の不足が最も多くあげられている一方で、区で実施している「民間建築物耐震診断・耐震改修等助成」の利用状況及び認知状況には未だ課題が残る。

また、耐震診断の実施率が低い理由として続いてあげられているのが資産価値の低下を懸念する旨の意見であるが、区で実施している「耐震化アドバイザー派遣制度」についても同様に、利用状況及び認知状況についても未だ課題が残る。

このため、これら支援制度の周知・浸透を図り、賃貸マンションの所有者等の利用を促進することにより、区内賃貸マンションの老朽化対策につなげる必要がある。

○建替えに係る支援

建替えを阻害している要因としてあげられているのが、費用が不足している及び建替えによって建物の延べ床面積が小さくなる等であるが、検討にあたっては専門家からのアドバイスが不可欠であるため、「マンションセミナー」や「マンションアドバイザー派遣制度」等、既存制度の利用促進が必要である。

(3) コミュニティ形成に係る対応の方向性

○地域コミュニティ形成への働きかけを促進する

良好な地域コミュニティ形成のために働きかけているマンションが約半数にとどまっている要因のひとつとして、「江東区マンション等の建設に関する条例」の認知度が関わっていると考えられる。

このため、建設に際しては、同条例の趣旨及び内容（地域コミュニティへの配慮）について、マンション所有者への周知をこれまで以上に十分に行うことは必要である。

また、「(1) 管理適正化に係る対応の方向性」と同様、町会からは管理人が不在等のために賃貸マンションとコミュニケーションを図ることができず苦慮している状況が示されているため、可能な限り管理人を設置するとともに、既存のマンション等で設置困難な場合は管理者等への連絡先表示を明確化し、連絡体制を確実にする必要がある。

○近隣住民との交流の促進

賃貸マンションにおいては、近隣住民との交流がほとんどみられないことが示されている。このため、まず賃貸マンションの居住者に対して町会・自治会活動等に関する情報提供を行い、その上でマンション居住者を通じて加入促進策を実施することが必要である。

また、町会ヒアリングでは、PTA や子どもを通じた取組みを実施することで、地域のマンションとの交流が図られている例もあり、マンションの規模によっては子どもを中心とした取組みにより、居住者の地域活動参加の促進につながる可能性がある。

(4) 住環境の充実に係る対応の方向性

○空き家への対応

管理費が適切であると回答した賃貸マンションにおいては空き家率が0%となっており、適正な管理費を設定することが空き家の防止につながり得ることが示されている。管理費の適正化を図ることが重要な対応策の1つとして考えられる。

○ユニバーサルデザインへの対応

今後高齢人口が増加していく中で、特に高経年マンションを中心としたユニバーサルデザイン対応の促進策が求められる。

区の支援制度として「マンション共用部分リフォーム支援」があるが、これらの利用状況及び認知状況には未だ課題が残るため、これら支援制度の周知・浸透を図り、マンションの所有者等の利用を促進することにより、区民の住環境の充実につなげることが必要である。

なお、以上で触れてきた各課題及びそれぞれの対応の方向性の概要を次頁に示す。

課題		主な対応の方向性
管理適正化	管理体制の充実	①管理規約作成の促進 ②適正な管理形態(委託の有無)の選択 ③管理人の設置もしくは連絡先の明示化 ④マンション管理に関する情報提供・啓発(「マンションセミナー」のより一層の周知・浸透)
	相談できる専門家の充実	①既存制度に関する情報提供・啓発(「マンションアドバイザー派遣制度」のより一層の周知・浸透)
老朽化対策	長期修繕計画の策定	①長期修繕計画策定の必要性の周知・浸透 ②計画修繕の必要性の周知・浸透 ③長期修繕計画策定の促進 ④既存制度に関する情報提供・啓発(「マンション計画修繕調査支援」のより一層の周知・浸透)
	大規模修繕工事の実施	①大規模修繕に係る情報提供 ②既存制度に関する情報提供・啓発(「マンション計画修繕調査支援」のより一層の周知・浸透)
	耐震診断の実施	①耐震診断及び耐震補強に係る情報提供 ②既存制度に関する情報提供・啓発(「民間建築物耐震診断・耐震改修等助成」のより一層の周知・浸透)
	建替えに係る支援	①建替えに関する情報提供・啓発(「マンションセミナー(年2回)」や「マンションアドバイザー派遣制度」等の利用促進)
コミュニティ形成	地域コミュニティ形成への働きかけを促進する	①既存制度に関する情報提供・啓発(「江東区マンション等の建設に関する条例」の趣旨及び内容のより一層の周知) ②良好な地域コミュニティのために働きかけの促進 ③管理人の設置もしくは連絡先の明示化
	近隣住民との交流の促進	①町会・自治会活動等に係る情報提供 ②賃貸マンション居住者に対する町会・自治会活動や地域活動等への参加促進
住環境の充実	空き家への対応	①管理費の適正な設定
	ユニバーサルデザインへの対応	①ユニバーサルデザインへの対応に係る情報提供 ②既存制度に関する情報提供・啓発(「マンション共用部分リフォーム支援」等の制度利用の促進)

第VI章-3. 施策展開の方向性

前節までに、区内における分譲及び賃貸マンションの特徴を抽出し、それらに対する課題と対応の方向性を整理してきた。

本区では、8割以上の区民が分譲及び賃貸マンションなどの共同住宅に居住しており、マンション建設数は引き続き多い状況である。マンションは私有財産であり、その管理は管理組合や所有者が自らの責任と負担に基づき行うことが基本であるが、地域の住環境やコミュニティに大きな影響を与える住宅ストックとして高い社会性を有している。

こうしたことから、本節では、区内の分譲及び賃貸マンションに対する支援のあり方や今後の施策展開の方向性について整理する。

(1) マンション管理支援の方向性

① 管理適正化について

分譲マンションの管理規約の作成や見直し、また管理費や修繕積み立て金の適切な設定等について、分譲マンション相談、マンションセミナー等の支援制度を一層周知し、活用促進を図ることで、管理組合や区分所有者等へ情報提供を行う必要がある。

マンションの管理体制について、町会からは管理人の不在や連絡先が明確でない等の事例が示されている。特にワンルームマンションや賃貸マンションにおいて、マンション自体の日常の適正な維持管理や居住環境の維持向上のためにも、「江東区マンション等の建設に関する条例」（以下、マンション建設条例という。）の指導基準の中で、管理人の設置対象や管理連絡先の表示等について、より効果的な方法について検討を行う必要がある。

② 老朽化対策について

長期修繕計画の必要性等について、管理組合や区分所有者、賃貸マンション所有者等へ情報提供を行うため、分譲マンション相談、マンションセミナー等の支援制度の一層の利用促進を図る。

また大規模修繕工事を計画的に適切に実施するために、マンションアドバイザー派遣制度の利用促進や、マンション計画修繕調査支援等の支援制度の活用を周知していく。

（高経年マンション）

老朽化対策の必要性の高い、高経年マンションに対しては、耐震改修や建替えの検討のため、耐震化アドバイザー派遣制度やマンションアドバイザー派遣制度の周知や、民間建築物耐震診断・耐震改修等助成制度の利用促進を重点的に行う必要がある。

また、分譲マンションについては、耐震性不足マンションに関してマンション建替え円滑化法の改正で定められた新たな制度等に関して、広く情報提供を行っていく。

③ コミュニティ形成について

マンションと地域コミュニティ形成に関して、マンション管理組合や居住者に対する町会活動等の情報提供、管理組合やマンション所有者を通じた加入促進等について、これまで以上に効果的な実施方法を検討していく。

町会からは、マンションとの協力関係について、防災、防犯、催し等に関して必要性が非常に高いという調査結果であることから、町会とマンションで地域交流や連携が図られている事例や実績をふ

まえ、今後さらに町会とマンションとの交流や協力を進めていく必要がある。

(マンション建設条例の周知)

良好な地域コミュニティ形成への働きかけを促進するため、マンション建設条例の認知度を高める必要があり、マンション建設に際して、同条例の趣旨及び内容（地域コミュニティへの配慮）について、特に、賃貸マンションやワンルームマンションについて、マンション所有者等への周知をこれまで以上に十分に行うことが必要である。

(マンション建設条例の指導基準の検討)

分譲、賃貸を問わずワンルームマンションについては、居住者の町会への加入率が低く、地域活動への参加を含む地域との交流が少ない状況であり、町会からは地域コミュニティ形成に対して、特に将来に対しての懸念が大きい。また、調査結果からは、マンション居住世帯の中で、子どもやPTAを通じて地域活動との関係が築かれているという事例が示されている。

本区では現在、マンション建設と保育所や学校等の公共公益施設の整備状況の整合を図ることが非常に重要な課題ではあるが、今後のマンション建設計画の動向を注視するとともに、マンション建設に際して、良好な地域コミュニティと住環境形成のため、ファミリー世帯の居住の誘導などバランスのとれた住宅供給の方法について検討が必要である。

④ 住環境の充実について

マンションの防災、防犯等の住環境に係る対策事項については、調査結果をふまえ、建設時における指導基準等の検討を行うとともに、マンションセミナー等で広く情報提供を行う必要がある。

また、高齢化への対応を含め、マンションのユニバーサルデザインについても、マンションセミナー等での情報提供や、マンション共用部分リフォーム制度の周知に努め、住環境の改善が図られるように取り組む。

(マンション建設条例の附置施設等)

マンション建設条例において、マンションの規模や戸数等に応じて定めている附置施設等の設置基準について、本調査結果をふまえて、駐車場（自動車、自転車等）、公開スペース等について今後の基準のあり方を検討する必要がある。あわせて、緑化、防災、防犯、環境、ユニバーサルデザイン等の、マンション建設条例と関連する指導内容についても今後のあり方を検討する必要がある。

(2) 今後のマンション管理支援のあり方について

区内においては、今後も当面はマンション建設数が多い状況が続くと見込まれ、マンションのストック数はさらに増加していくため、ますますマンションの適正管理が求められることになる。

また一方で、今回調査でも築30年以上経過している高経年マンション等については、様々な課題が明らかになっており、今後、管理組合が十分に機能するように支援を行う必要があるとともに、修繕や耐震化、建替えといった適切な老朽化対策を講じることが、非常に重要となっている。

このため、マンション管理における各課題に対応するため、現在、実施している相談、派遣等のマンション管理士等の専門家の活用や管理支援制度の充実について検討していく必要がある。

(支援のあり方)

マンションが管理不全の状態にならないように、事前に予防・保全の観点から行政がどこまで関与すべきかという点では、新築に加え既存の分譲マンションも含め管理状況の届出を義務化した「豊島区マンション管理推進条例」や高経年のマンションの一部を要支援マンションと位置づけ管理支援を行う京都市の取組み等がみられる。

今後のマンション管理支援のあり方については、地域の実情に応じた対応が求められるところであり、マンション管理に関する条例、基本情報の登録制度、重点的な支援の方法などの事例について、効果と課題等を調査し、対象や目的を明確にした上で、行政としての関与の仕方とともに支援のあり方の検討が必要である。

