

5 マンションに関わる主体へのヒアリング・アンケート調査

5.1 マンションディベロッパーへの調査結果

(1) 今後開発を考えている地域

今後、開発を考えているエリアとして、押上駅・とうきょうスカイツリー駅、京成曳舟駅、東あずま駅、曳舟駅、錦糸町駅、両国駅の周辺が挙げられた。

マンション建設の目安となる駅からの距離は、徒歩 10 分程度であり、近年は開発用地が少なくなったため、駅から 15 分程度の距離も検討するようになってきているとの回答が挙げられた。その他のマンション開発のターゲットとして検討されているエリアでは、主要駅ターミナルに直結するバス停から 5 分程度の距離にある場所が挙げられた。

墨田区のマンションの主要な居室タイプは、2LDK、3LDK、4LDK であり、墨田区の特徴として、部屋数の多い住戸が購入されやすいため、占有面積の小さな 3LDK が主体であるという回答が挙げられた。

(2) 開発時点で導入を検討している設備、取得を検討している基準

環境対策については、マンションの規模等、設置の条件に違いがあるものの、太陽光発電と雨水利用は共通して挙げられた。他の設備では、共用部の LED 照明、蓄電池が挙げられた。防災対策では、防災備蓄倉庫は全てのディベロッパーから挙がり、必須としているディベロッパーが 1 社あった。防災備蓄倉庫以外では非常用電源、かまどベンチ、マンホールトイレといった設備が挙げられた。

防犯対策については、監視カメラは全てのディベロッパーから、建物外部、1 階共用部、エレベーター籠内の全てに設置しているとの回答が挙げられた。

新築分譲マンションにおいて取得を進めている認定では、住宅性能表示（耐震等級、省エネルギー対策等級、高齢者等配慮対策等級）と長期優良住宅が挙げられた。認定の取得についてマンションのグレードによる影響を受けるとの回答が 1 社から挙げられた。

(3) バリアフリー化・修繕に備えた工夫

マンションの開発段階で、共用部に手すりを設置しているとの回答が 1 社から挙げられた。バリアフリー化の対応のために、手すり下地を専有部に設置しているとの回答が挙げられた。修繕に向けた工夫に関しては、メンテナンスに配慮した 1 階床下の配管ピットや二重床、二重天井などが挙げられた。

(4) 自転車駐輪場・バイク置き場の整備

自転車駐輪場の収容台数は、総戸数の100%～200%とディベロッパーによって違いがある。また、多くの場合、自治体の条例による附置義務台数の方が多くなるとの回答も1社から挙げた。

バイク置き場の収容台数は、総戸数の10%、1～2%、社内の規定がないなど、各社で異なる回答が挙げた。

(5) 地震対策

居室における壁の家具等の転倒防止対策、造付家具の扉の開閉防止対策は、共通して挙げた。

その他では、ガラス飛散防止対策や超高層物件の場合は制震又は免震構造としているといった回答が挙げた。

5.2 マンション管理会社への調査結果

(1) 管理における課題

マンションの管理や管理組合の運営に問題を抱えているマンションの特徴としては、居住者が高齢化していること、居住者の管理組合運営に関する知識が乏しいことや居住者のモラルが低下していることなどが挙げられた。

居住者の高齢化が、管理組合役員のなり手不足の一因として挙げられた。

管理会社から提案している管理組合役員のなり手不足対策としては、規約変更により外部居住者にも役員資格を与えることや任期の見直し（再任の規定、年数など）を行うことが挙げられた。

(2) 管理委託の状況

管理委託業務をしている分譲マンションで、系列ディベロッパーが開発したもの以外の割合は3～5割であるとの回答が挙げられた。

系列ディベロッパーが開発した分譲マンション以外の管理委託が、今後増えるという回答は挙げられなかった。

系列ディベロッパーが開発したマンション以外の分譲マンションが管理業務を委託した理由では、他の管理会社より実績・内容が優れていたことや、他の管理会社に委託していたが、その業務内容に不満があったことが挙げられた。

(3) 修繕の考え方

長期修繕計画の計画期間は30年、長期修繕計画の見直し時期は5年毎としているとの回答が共通して挙げられた。

大規模修繕工事の内容別の実施時期は以下のとおりである。

外壁修繕工事	: 12年毎
鉄部塗り替え工事	: 4～6年毎
屋上アスファルト防水工事	: 12年毎
屋上シート防水工事	: 12年毎
給水管工事	: 30～35年毎
排水管工事	: 35～40年毎
排水管クリーニング	: 1年毎
エレベーターの交換・リニューアル	: 30年毎

大規模修繕工事を実施する際の課題としては、修繕積立金が不足していることや、役員等に大規模修繕工事の知識や経験が少ないこと、工事業者の選定が難しいことが挙げられた。

(4) 防災対策の状況

管理組合に防災マニュアルを提供しているとの回答が1社から挙がった。

管理組合への防災対策の提案では、防災備蓄倉庫の設置や防災備蓄物資の準備、防災訓練の実施が挙がった。

防災対策の実施における課題としては、費用面の問題が挙がった。

(5) 高齢者に対する支援の状況

高齢者に対する生活サポートサービスなどの高齢者向けサービスの提案しているとの回答は挙がらなかった。

(6) 分譲マンション支援策についての考え

管理会社から管理組合に対して、助成制度等の支援策の利用を提案することはあり、利用を提案した支援策として、「分譲マンション計画修繕調査支援制度」や「分譲マンションリフォームローン償還助成」、「耐震化改修助成」などが挙げられた。

利用を提案した支援策のうち、実際に「分譲マンション計画修繕調査支援制度」が利用されたことがある。

支援策の要望は、耐震改修や修繕に対する助成額の引き上げが共通して挙がった。また、独居老人等の高齢者に対する個人情報、見守り支援策等の施策が挙がった。

5.3 区内マンション管理士への調査結果

(1) 墨田区の特有の問題

小規模マンションにおける旧地権者の存在

墨田区には町工場などの跡地に建設された小規模なマンションが多数存在する。このようなマンションは、旧地権者が区分所有権の過半を占めている場合があり、管理組合運営は旧地権者の意向に左右されやすくなるなど、マンション管理や管理組合運営に影響が及ぶ場合がある。

区内には、大規模なマンションを建設できる土地は少ないため、今後も小規模なマンションが増加する可能性が高いと考えられる。

ワンルーム規制による影響

墨田区集合住宅条例でワンルームマンション規制が行われ、その結果、ワンルームとファミリータイプが混在したマンションが建設されている。ワンルームの居住者は管理に対する関心が少ないため、ファミリータイプの住戸の居住者に負担が偏るなど、管理組合運営に支障が生じる。

自転車駐輪場の不足

区内のマンションは、一般的に1戸あたり2台程度の駐輪場を整備しているが、世帯人員が3名以上となりやすい、ファミリータイプのマンションでは、収容台数を超過してしまう。

小規模なマンションは、敷地面積が十分ではないため、自転車駐輪場の台数を確保しようとする、建物内部に設けることになる。自転車駐輪場は容積対象外ではあるものの、建物内部に設けようとする、建設コストの負担となる。このため最低限の台数に留めるマンションが多いと思われる。

(2) マンションの管理・運営

老朽化したマンションの問題

今まで自主管理をしていたが、居住者の高齢化で限界になってきたマンションからの相談が出てきている。

修繕積立金などが適切に確保されていない、自主管理で、築年数が長く経過した、小規模なマンションがあり、このような状態になった時点で管理会社に管理業務を委託しようとしても、管理会社が仕事を請け負わない。

管理会社が築年数が長く経過したマンションを嫌う理由は、設計図書を保管していない、修繕工事が実施されてないなど、今まで管理を適切に行っていないため、管理業務を引き受けた場合、抱えている問題の解決を迫られ、責任を負わされるためである。また、このように問題点が多いと、手間がかかるため、儲からないことも理由として挙げられる。

築年数が長く経過したマンションでは、役員や清掃員となっている居住者に報酬を出しているところがある。これらの業務については、管理会社に任せ方が安く済むものもあるが、これらの既得権益を失いたくない管理組合役員などが障害となり、業務委託に踏み切れないマンションがある。

自主管理における会計の問題

自主管理における最大の問題は会計である。組合理済は特殊であるため、専門的知識のない居住者が行った場合、不可解な会計となる。

自主管理で会計が不適正であると、修繕が行われずにスラム化しやすい。そうなった場合、マンションに居住したいと考える人がいなくなり、資産価値も下がってしまう。

マンション管理に関するセミナーでは、せめて会計だけでも、管理会社に委託することを奨めている。

管理組合運営の問題

管理組合運営が上手く行われない理由は、役員のなり手不足、管理組合運営の知識不足、区分所有者の関心不足の全てがあてはまる。

築年数が長く経過したマンションでは、居住者の入れ替わりにより、多様な世代の居住者が混在しているマンションもあり、世代間の考え方の違いについても対処していく必要がある。

管理組合運営は、臨機応変な対応ができることが重要である。例えば、役員のなり手が居ないのなら、管理規約の改正をすることで役員数を減らしたり、区分所有者の配偶者も役員にできるように改正することも考えられる。

(3) 修繕・建替え・耐震化

修繕の問題

長期修繕計画に基づいた会計をしているかどうか、修繕における費用面の問題に大きく影響する。

長期修繕計画の見直しと合わせて、修繕積立金の見直しも必要である。昨今は、消費税の増税があり、居住者に説明がしやすいため、修繕積立金の見直しが行われる傾向にある。

管理費は、電気料金の値上がりに合わせて、現在見直しが行われている傾向にある。

管理費や修繕積立金について、駐車場は別会計とした方がよいと考える。駐車場の修繕を行う場合や、それ以外の大規模修繕工事を実施する場合に、費用が問題になりやすい。

駐車場の管理費・修繕積立金を駐車場は別会計とすると、受益者負担で考えた場合に、今の駐車料金が妥当かどうかを検討することもできる。

建替えの問題

現時点では、墨田区内のマンションに関する建替えの相談を受けたことはない。

今後、建替えを検討するとしても、敷地が狭く、今の容積率では、現実的には建替えできないものが多いと考えられる。

建替えではなく、大規模修繕工事で対応する方が妥当だと考えられる。

耐震化の問題

耐震化についても修繕と同様に、長期修繕計画に基づいた会計をしているかどうか、費用面の問題に大きく影響する。

東京都や墨田区などでは、助成で耐震化を進めようとしているが、耐震化を行わないことのリスクや、耐震化を行う理由を理解していない人が多いため、合意形成面で問題が生じて実施できない場合もある。

築年数が長く経過したマンションの場合、設計図面が残っていないマンションもあり、このような場合は、通常図面と外観検査で行う耐震性の評価が困難になる。

耐震診断を行った場合、その結果は重要事項説明書に記載しなければならず、診断結果が悪い場合、資産価値を下げる可能性がある。耐震診断に補助が出ても、耐震改修工事に対する補助が十分でなければ、診断や改修は進まないと思われる。

耐震診断、耐震改修に係るリスクと必要性を居住者に理解させたうえで、合意形成を図ることが重要である。

(4) 防災の取り組み・周辺地域との連携

マンションの自主防災

自主防災組織のあるマンションは少ない。小規模なマンションが多いためである。

自主防災組織は、総戸数が200戸のマンションでも組織化しにくいと思う。

単棟型より団地型のマンションの方が、棟ごとに組織を結成したり、役割を決めたりできるため、結成しやすいと考えられる。

小規模なマンションの防災は、単独では対応できることが限られるため、町会、自治会と密着した形で進めるべきである。

ワンルームの住戸があると、足並みがそろいにくいことや居住者が参加しないことなどの問題がある。

町会等周辺地域との関係

町会との関係を維持するために、管理組合に町会担当の理事を設けることが考えられる。

戸建ての場合は、回覧板が届いて直接情報が得られるが、マンションの場合は、掲示板に張り出す形になるので、情報が行きわたらず、町会費に対する費用対効果を居住者が感じることができない場合がある。

(5) 高齢化に対する取り組み

孤独死などの問題はあるが、本来は管理組合が率先して取り組む業務ではない。しかし、高齢者の数が増えてくると管理組合の議題となる場合がある。

手助けする人（見守り隊やボランティア）や、逆に手助けしてほしい人を募るなど、自主的な取り組みで対処しているマンションもある。

高齢化に対する自主的な取り組みを行っているマンションでは、コミュニティが機能し、管理も行き届いているため、新たな居住者が入居して、管理運営も良好な状態が保たれやすい。

(6) マンションへの支援策

効果的な情報提供を行うためには、マンションの状況を把握する必要がある。状況把握のために、豊島区のマンション管理推進条例の届出制度のような仕組みが必要と思われる。豊島区のマンション管理推進条例に基づく届出が行われたマンションは、現時点で全体の51%であり、届出のないマンションの方が問題を抱えている可能性が考えられる。

届出をすることにメリットがあればよいと思う。例えば、届出をすることを助成の条件にすることである。

墨田区でも「すみネット」により、管理組合のネットワークを作る取り組みをしたが、現状ではあまりメリットを見いだせていない。

千代田区のアンケートのように、マンション管理業協会を通して情報を得ることも考えられる。