

6 分譲マンション実態調査から得られた課題

分譲マンション実態調査から、墨田区内の分譲マンションが現在抱える課題と将来問題となることが予想される課題を挙げる。

	各調査項目の		
	2 区内分譲マンションを取り巻く状況	3 分譲マンションの現状	4 管理等の状況
修繕・建替え・耐震化に関すること	-	<p>今後10年で300件以上が築年数30年以上になる</p> <p>昭和57年以前竣工のマンションが184件存在しているが、耐震診断、耐震改修を実施したものは少ない</p>	<p>長期修繕計画が未作成のマンションがあり、築年数が長く経過したもののほど多い</p> <p>10年以上長期修繕計画の見直しをしていないマンションが18件ある</p> <p>小規模なマンションでは築年数20年以上でも大規模修繕工事を実施していないマンションが5件ある</p> <p>修繕・建替え・耐震化は費用が実施における最大の課題である</p>
マンションの管理や居住者に関すること	<p>世帯あたりの人員数は減少傾向である</p> <p>高齢化率は高く、今後は横ばい</p>	-	<p>半数近くのマンションが、管理組合役員のなり手不足を実感、築年数が長く経過したマンションほど実感している割合が高い</p> <p>築年数が長く経過した、小規模なマンションほど自主管理が多い</p> <p>防災の取り組みはあまり行われておらず、小規模なマンションでは、防災訓練は地域で行うものに参加する機会が多い</p>
建物・設備に関すること	<p>持家の非木造共同住宅は増加したが、平成20年度以降は平成19年度以前と比べて、竣工数は少ない</p> <p>平成20年以降、分譲マンションの竣工数が以前より少なくなっている</p> <p>人口は増加を続け、今後も住宅の需要は発生する</p>	<p>前回調査(H19年)から254件増加している</p> <p>面積等規模の小さなマンションが増加している</p> <p>新たに竣工したマンションには間取りの小さなものが多い</p> <p>自転車駐輪場はファミリータイプの間取りでは収容台数が足りないものが多い</p>	<p>防災備蓄倉庫は全体の設置率は低いものの、最近5年間に竣工したマンションは半数以上が設置している</p> <p>備蓄物資を収納していない防災備蓄倉庫がある</p>
支援策や条例に関すること	-	-	<p>分譲マンションに関する支援制度の利用率は低い</p> <p>費用が実施時の課題となりやすい、修繕や耐震化への費用の助成制度でも利用率は低い</p> <p>支援制度の認知度が低い可能性が考えられる</p> <p>分譲マンションの管理適正化のための条例による各種届出の義務化に対する抵抗は小さい</p>

まとめ (数字は章・節番号)			6.1 現状及び将来の課題
5.1 デベロッパーへの調査結果	5.2 管理会社への調査結果	5.3 区内マンション管理士への調査結果	
	<p>長期修繕計画の計画期間は30年である</p> <p>長期修繕計画の見直しは5年毎に行う</p> <p>外壁修繕工事や防水工事は12年毎、鉄部塗り替え工事は約5年毎に行われている</p> <p>給排水管工事、エレベーターの交換は築年数30年以上になって実施している</p>	<p>長期修繕計画に基づいた会計をしているが、耐震化や修繕に影響する</p> <p>長期修繕計画の見直しとともに、管理費、修繕積立金の金額の見直しも行うことが重要である</p> <p>建替えより大規模修繕工事での対応が妥当である</p>	<p>(1)老朽化マンションの増加 今後増加する老朽化マンションの維持管理</p> <p>(2)大規模修繕工事未実施のマンション 築20年以上で修繕の取り組みがなされていないマンションの存在</p> <p>(3)耐震診断・改修未実施のマンション 耐震診断・改修未実施マンションの震災時の倒壊の危険性</p>
	<p>マンション管理、管理組合運営の問題としては、居住者の高齢化、管理組合運営の知識の不足、居住者のモラル低下が挙げられた</p> <p>居住者の高齢化が管理組合役員のなり手不足の一因となっている</p> <p>管理組合役員のなり手不足が発生しているマンションに対して管理規約の改正を提案している</p>	<p>築年数が長く経過した、小規模なマンションで、管理の問題が発生している</p> <p>自主管理をしていたが、高齢化で、限界になったマンションが発生している</p> <p>防災の取り組みは小規模なマンションでは地域と密着した形で進めるべきである</p>	<p>(4)管理組合運営の支障 管理組合役員のなり手不足の問題 小規模で自主管理のマンションの管理不全の問題</p> <p>(5)不十分な防災の取り組み 防災の取り組みの実施率の低さ 防災における町会・自治会との関係</p>
<p>今後も駅周辺の徒歩10分圏内のエリアでの開発を想定している</p> <p>防災備蓄倉庫を開発時点で設置している</p>	<p>管理会社が防災備蓄倉庫の設置を提案している</p>	<p>自転車駐輪場が不足しているマンションが多い</p>	<p>(6)利用されていない防災備蓄倉庫 備蓄物資を収納していない防災備蓄倉庫の存在</p>
	<p>管理会社から、管理組合に支援策の利用を提案することもあり、実際に利用したケースもある</p> <p>支援策への要望は、修繕や耐震化に関する助成制度の助成額の引き上げや、高齢化に対する支援が挙げられた</p>	<p>耐震化は費用の助成をするだけでなく、耐震診断・改修の必要性とリスクを居住者に理解させることが必要</p> <p>効果的な情報提供に向けて、マンションの状況把握が必要</p>	<p>(7)支援策の利用率の低さ 現状の支援制度の利用率の低さ</p>

6.1 現状及び将来の課題

(1) 老朽化マンションの増加

築年数 30 年以上のマンションは、現時点で 219 件存在し、前回調査（平成 19 年）時点の 58 件から、+161 件と大幅に増加しており、これらのマンションでは、修繕等による老朽化への対応が必要である。

管理組合運営が不適正なマンションでは、維持管理の対応が遅れる、もしくは行われぬ可能性がある。

住宅ストックとして、マンションの良好な状態を保つために、これらのマンションの維持管理を促進する必要がある。

築年数が 20 年以上 30 年未満のマンションが、現在、146 件あることから、10 年後には、築年数 30 年以上のマンションがさらに増え、300 件を超えると考えられる。

小規模なマンションほど、マンションの管理がおろそかになりやすい傾向がみられる。近年建設されたマンションは、以前に竣工したものに比べて小規模なものが多いことから、今後竣工するマンションや現在築年数の浅いマンションについても、将来の老朽化などの問題に備え、維持管理を徹底させていく必要がある。

(2) 大規模修繕工事未実施のマンション

長期修繕計画が未作成のマンションが 15.1%ある。

平成 16 年以前に作成された長期修繕計画 61 件のうち、10 年以上見直しをされていないものが 18 件（29.6%）みられる。

築 20 年以上で、大規模修繕工事を実施したことがないマンションが 5 件確認され、うち 3 件は築 30 年以上で、長期修繕計画の作成も行われていなかった。これらのマンションは、全てが総戸数 30 戸未満の小規模なマンションであり、修繕を実施するための資金がないという問題を抱えていた。

長期修繕計画の作成と見直しが行われない場合、住宅ストックとしての良好な状態を保たれない可能性が高い。特に、近年竣工したマンションは、以前に竣工したものと比較して小規模なマンションが多いことから、将来的には、現在の大規模修繕工事を行っていない築年数が長く経過したマンションと同様の状態になることが懸念される。

(3) 耐震診断・改修未実施の旧耐震基準マンション

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された、旧耐震基準の可能性のある、昭和 57 年以前に竣工したマンションは 184 件あった。

アンケート調査で、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたマンションであると回答した 61 件のうち、半数近くのマンションで耐震診断が行われていない。

耐震診断を実施しない理由としては費用面と合意形成の問題が多い。

耐震診断を行ったマンションで、耐震改修の必要があるとわかっているにもかかわらず、費用面の問題から、当面実施する予定がないマンションが多い。

緊急輸送道路沿道にも、昭和 57 年以前に竣工したマンションが 71 件存在し、うち、アンケートにより安全性が確認されたものは 3 件のみである。

大規模災害時に、倒壊による緊急輸送道路の道路閉塞を引き起こす可能性のあるマンションが 68 件存在する。

旧耐震基準の可能性のあるマンションに対して、早急な耐震診断・耐震改修の実施を促すことが必要である。

(4) 管理組合運営の支障

管理組合役員のなり手不足を実感しているマンションが全体で約 50%あり、築年数が長く経過したマンションほど、管理組合役員のなり手不足を実感しているものの割合が高い。

管理組合役員のなり手不足は、居住者の関心がないことが、主な要因として挙げられている。また、築年数が長く経過したマンションでは、高齢者が多く、体力的な理由から引き受けられないことが主な要因として挙げられている。

小規模なマンションでは自主管理を行っているマンションがあり、中には居住者の高齢化により、自主管理が限界になっているものがある。

築年数の浅いマンションでは、自主管理を行っているものは少ないものの、今後高齢化によって、管理に問題を抱えるマンションが発生する可能性がある。

(5) 不十分な防災の取り組み

自主防災組織の結成や、防災マニュアルの設置、防災訓練の実施や参加を行っているマンションは現時点で少ない。

総戸数の小さなマンションでは、自主防災の取り組みが難しく、防災訓練では、町会・自治会で実施しているものに参加するマンションが多い傾向にある。

小規模なマンションで、防災訓練などの取り組みを行う上では、町会・自治会との協力が重要である。

(6) 利用されていない防災備蓄倉庫

防災備蓄倉庫は、平成 24 年の建築基準法改正により、『専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分』として、一定規模まで容積対象延面積に算入しないこととなった。そのため、近年竣工したマンションでは、以前に比べて、防災備蓄倉庫が設置されているものの割合が高い。今後は、竣工時点で防災備蓄倉庫を設置しているマンションが増えていくと考えられる。

現時点で防災備蓄倉庫があるマンションは 18.7%にとどまり、その 1/4 は防災備蓄倉庫に備蓄物資を配備していない状態にあることから、今後建設されるマンションでも同様の状態となり、災害時に防災備蓄倉庫が防災の設備として機能しないことが懸念される。

防災備蓄倉庫を清掃用具の保管など、他の用途に供した場合には、容積対象延面積に算入されるため、容積率が法定容積率を超過する恐れがある。

(7) 支援策の利用率の低さ

特に費用が実施上の課題となりやすい、耐震化や大規模修繕に対する助成制度についても、利用したことがあるマンションは非常に少ないなど、支援制度はあまり利用されていない状況にある。

支援制度を利用したいというマンションは存在する。また、助成制度の内容を十分に理解していないマンションが多くあると考えられる。

管理の状況によっては、管理組合用ポストにパンフレットの配布などの情報提供を行っても、情報が行き届かない可能性がある。また、現地調査で管理組合・管理員用ポストが確認されなかったマンションがあったことから、情報提供の方法については、検討する必要がある。