第 2 章

板橋区のマンションの全体像

第２章　板橋区のマンションの全体像

今回調査では、区分所有されていると推定される住宅全てを対象に現地訪問調査を実施した。その結果、区分所有されている建物の実態やマンション条例との関係並びにマンションの形態や管理方法等の多様性が確認された。

板橋区では 2018（平成 30）年７月より「東京都板橋区良質なマンション管理等の推進に関する条例」を施行し、良質なマンション管理を推進するため、管理組合、区分所有者、区、販売事業者の役割を明文化している。また、マンションの管理状況の届出を義務化することにより、個々のマンションの課題を把握し、必要な情報提供や支援の充実を図ろうとしている。

一方、本調査により、国の「マンション標準管理規約」や「マンション管理の適正化に関する指針」に基づいたマンション管理体制では対応が難しい区分所有建物が多数存在することが分かった。

例えば、「戸建ての二世帯住宅等で区分所有の登記がなされている住宅」、「賃貸マンションであるが、全ての部屋が区分所有となっており、区分所有となっている部屋の全てを個人又は１企業、１団体が所有しているもの」、「一つの建物を親族間で区分所有しているもの」、「マンションでありながら住宅用途としての利用実態が判らない建物」等である。これらの建物は、区分所有者が条例上のマンションに該当するという認識がないものがあり、管理組合の設立や管理規約等の制定が行われていないことが殆どであり、本調査にあたり実態の把握ができない区分所有建物が存在している。

今回の調査では、建物の存在が確認できたもののうち、現地調査等による確認から管理実態が、マンション条例に基づき届出が必要となるマンションを抽出し、1,771 件を板橋区内のマンションの件数としている。しかしながら、詳細な実態が把握できなかった建物においても、区分所有建物である以上、合意形成に基づく建物の維持保全に関する課題は生じるため、そのためのルールを定めることが必要であることはいうまでもない。マンション施策の充実を図るため、届出対象となるマンションの把握や区分所有者への啓発が課題である。

以下、マンションの特性と今後の政策課題について考察する。

1．多様性が広がっている板橋区のマンションタイプ

一般にマンションとは鉄筋コンクリート造の集合住宅がイメージされる。そのうち分譲マンションは、集合住宅を一部屋ずつ売り出されたものと理解されているといってよい。

2001（平成 13）年に施行された「マンション管理の適正化の推進に関する法律」によるマンションの定義は、「２以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」となっており、対象となる建物は幅広く、様々な形態、管理方式の住宅が含まれることになる。

①様々なタイプのマンションの存在

現地調査の過程で様々な形態の「マンション」があることが分かった。一般にイメージされる単棟型、複合用途型、団地型に留まらず、規模、形態において多様であり、標準管理規約やマンション管理適正化指針を基にした従来の考え方での対応はし難いと考えられるものもある。これらをどのように支援していくかは今後の検討課題といえる。

建物の外観についての分類を仮に命名すれば、「小規模集合住宅タイプ」、「庭先アパートタイプ」、「用途複合（ゲタバキマンション）タイプ」、「二世帯住宅タイプ」、「長屋タイプ」等が見られる。

住戸の部分の利用内容により区分すれば、「定住型居住タイプ」、「流動型居住タイプ」、「雑居型タイプ」が想定できる。

管理方式については、「自主管理」か「管理業務委託」かに留まらず、「世話人（特定区分所有者）管理タイプ」、「投資型マンション（資産管理会社による管理）タイプ」、「その都度対応（組織的な管理はない）」が相当数存在している。

板橋区の条例では、マンションの維持管理に関する事項を定めているとともに区に対する届出を義務としている。すなわち、規模や管理方式においてある程度「標準的」なマンションを条例の範疇としており、マンション管理組合が機能することによりマンションの維持管理の適正化が図られることを期待している。しかし、標準的な管理方式、すなわち、管理組合により建物の維持保全を行うことを前提に、管理規約により定めた管理者により、総会を開催して管理組合の運営方針等を決定し、管理業務委託を行った管理会社の支援により建物の維持保全をしていく標準的なマンション管理には該当しないマンションがあることが分かってきた。これらについては、「マンション条例」の対象には該当しても、届出制度をはじめ「マンション条例」の運用面において別の枠組みを作ることが必要といえよう。

②外観からのタイプ分けと特徴

●小規模集合住宅タイプ

小規模マションで､複数の住戸を所有している区分所有者がいる｡個人が集合住宅を建て､区分所有としているケース、相続や分譲により区分所有部分の一部を第三者らに譲渡しているケースが想定される。

事例①　オーナーハウス（1987 年竣工、地上５階、８戸、１階に店舗２区画） 一階が店舗（テナント）、２～３階は賃貸住宅、４階は区分所有者の住宅。４階の区分所有者は１階店舗と３階部分を所有しているが、２階部分は別の区分所有者が所有しているとのこと。建物の維持管理は管理組合によるのではなく４階の区分所有者が行っているとのことであり、分譲マンションという意識はなく、自宅兼テナントビルと認識している。管理業務委託はしていない。

今回のマンション実態調査において、マンション条例の届出とアンケートの依頼をしたところ、届出をしなければならないことかどうかとの問合せが多かったのは、このタイプの事例である。自宅と賃貸部分があり、家族や親族で所有しているというものが多い。

事例②　二人の大口所有者が共同管理している複合ビル（竣工年不明、地上６階、21 戸、１階部分に店舗６区画） 特殊な事例であるが、一つの建物に二つの名称が付いている事例があった。低層階が店舗の入った５階建てのマンションであるが､建物表通り側と裏側とでは別のビル名になっている｡それぞれに入口があるものの、エントランスロビー、階段、エレベーターは一つしかない。５階の個人宅が管理室となっているが、それとは別に３階の個人宅が建物に関する連絡先として掲示されている。３階の部屋を訪ねて話しを聞くことができた。当人ともう一人の区分所有者がそれぞれ建物の半分を所有している共同ビルとのことである。一部は分譲されているとのことである。共用部分の維持管理にかかる費用はお互いに折半にしているとのことであった。建物の維持管理はそれぞれの責任で行っており、分譲マンションとの意識はなく、管理組合はなく、管理会社への業務委託もない。建物は古く、建替えや大規模修繕など、今後のことを考えると課題が多いとのことであった。

●庭先アパートタイプ（又は賃貸アパートタイプ）

現地調査では集合住宅の一部が個人住宅になっている建物が多くみられた。このような建物には名称に個人名が付けられていることも多かった。現地調査員が面談できたケースにおいては、板橋区のマンション条例を説明し届出書の提出とアンケートへの協力依頼をしたところ、分譲マンションではなく自宅兼賃貸住宅と回答されることが多かった。

自宅部分と賃貸部分を含む一体の建物を区分所有しているため、マンションの定義に該当する可能性がある建物である。実際にはひとり又は一世帯のオーナーが自分で建物の維持管理をし、管理業務の委託は行っていても賃貸部分の客付けや家賃収納等を宅建業者等に依頼していることが多い。今回の調査では賃貸住宅として捉え、調査対象外として取り扱った物件が多い。

●用途複合（ゲタバキマンション）タイプ

建物の構造上、住宅以外の用途を併設しているマンションである。

低層階部分に店舗のあるマンションは多くみられるが、会社の事業所、公共施設が併設したマンションもみられた。

マンション開発においては用途を複合するよりも分譲住宅だけとした方が販売しやすいとされる。ゲタバキタイプが発生するのは、A:マンション開発事業の検討中から店舗床の処分先が具体的になっている場合、B:地区計画等により店舗等を設けなければならない場合、C:以前は事業所や店舗があった土地に、事務所や店舗も残しながら等価交換方式等で建替えた場合などが考えられ、この場合はマンション管理については店舗又は事務所の区分所有者の影響が大きくなると思われる。

事例③　複合型のマンション（竣工年不明、地上７階、11 戸、１階は事務所）

マンションの１階部分にある事業所の従業員がマンションの管理者になっており、マンションのエントランスロビーに会社名、担当者名、連絡先電話番号が掲示されていた。事業所は区分所有者となっており、企業の窓口で担当者に板橋区のマンション条例の趣旨を説明し、マンションの届出書とアンケート調査協力の依頼をしたところ快諾いただいた。この会社はアパレル業でありマンション管理とは無関係ではあるが、第三者管理に類似した体制と推定される。

区分所有者の法人が管理者になっている場合のメリットとしては、

・マンション管理組合運営が会社の業務として行われるため管理不全になり難い。
・法人なので高齢化により役員の成り手不足にならない。

デメリットとしては、

・会社の経営状況が管理に影響する。行き詰った場合は深刻な問題になる。
・住宅と会社とではマンション管理に対する優先事項が異なるため、建物の維持保全についての合意形成で対立する可能性がある。

ことなどがあげられる。

●二世帯住宅タイプ

二世帯住宅のうち完全分離型が区分登記されたものである。今回の調査では、居宅を含む区分所有建物を調査対象としたため、調査対象建物の当初のリストには、二世帯住宅も含まれていた。現地調査においては、管理実態が把握できないものについては、建物の外観から分譲マンションには該当しないものとし、調査対象外の建物として取り扱った。

居住者に面談することができたケースでは、現地調査員がマンション条例と届出制度について説明を試みたところ「うちは普通の一軒家でマンションではない」と当惑されることもあった。こうしたケースは原則として調査対象外とした。

二世帯住宅で区分所有されるケースが生じるのは、相続のときのことを想定して建設当初から区分所有にしているケース、売却することを想定して区分所有にしているケースが考えられる。節税効果を期待して区分所有にしているケースも考えられる。二世帯住宅を同居している親子で区分所有にすると、２戸とみなされるため、固定資産税と都市計画税の小規模住宅用地の軽減措置を受けやすくなり節税につながる可能性がある。しかし、相続税については、二世帯住宅を区分所有建物登記にすると、親が亡くなり同居親族が相続した際に適用される小規模宅地の特例が適用されず、軽減措置を受けられないことがある。

想定される課題 ☛二世帯住宅に区分所有法を適用すれば、ドア、サッシなどの共用部分の修繕は管理組合として行わなければならないため、親子や兄弟での区分所有とはいえ、共用部分の範囲については予め修繕についてのルールを定めておくことが望ましいといえる。

●長屋（テラスハウス）タイプ

２から３階建て程度の住戸が壁を共有し連続しているタイプのマンションである。各住戸の出入り口は公道または敷地内通路に直接面しており、共用廊下や昇降機はない。土地は通常は共有になっている。

事例④ 高経年のテラスハウス（竣工年不明、地上２階、５戸）
２階建て５戸が連続したテラスハウスである。各住戸は公道に面した出入口がある。壁は共用になっているが、住戸はそれぞれ個別に増改築されており、外観は戸建て住宅が並んで建っているように見える。外壁の一部に建築当初のままで各戸共通と思われる部分が見られるが、ほぼ新しい建材に覆われ、各住戸は、統一性のない別々のデザインになっている。門扉、前庭の植栽等外構についてはそれぞれ異なり統一感はない。建築時期は不明であるが高経年である。建物は連続しているものの戸建て住宅群と判断し、調査対象外とした。

想定される課題 ☛居住者には集合住宅として認識されていない可能性があり、建物全体の維持保全や建替えにおいて課題が生じる。建替時に戸別に行われてしまう可能性もあり、その場合は、土地が分割され今よりも小さな建物しか建たず住環境が悪化することになる。
不整形な土地を有効活用したテラスハウスの事例もある。

事例⑤　テラスハウス型の分譲マンション（2015 年竣工、地上 2 階、11 戸）
２階建て 11 戸のテラスハウスである。まだ新しい物件である。敷地は奥行きのある旗竿上の形状になっており各住戸へは敷地内通路からのアプロ―チである。現地調査の際に管理人に話しを聞くことができた。管理規約があり、管理組合は存在し、管理は管理会社に業務委託されているとのことである。住戸はファミリー向けで 80 から 90 ㎡程度。共用部分は敷地内通路、自転車置き場、集合郵便受けなどがある。

想定される課題 ☛今後、低層戸建て住宅地の中に供給される可能性がある。ミニ開発の一種ともいえるが、新しいタイプの集合住宅として、適切な居住水準を確保し、適正管理が行われれば、良質な住環境が確保できる可能性がある。適切な供給、維持保全を誘導していく必要がある。戸建に近い建物形態のためお隣ご近所のコミュニティが形成されやすいと考えられるが、地域との関係にまで広げていくことができるかは課題となる。

③管理方式によるタイプ分けと特性及び対策

管理方式については、「自主管理」か「管理業務委託」かに留まらず、「世話人（特定区分所有者）管理タイプ」、「投資型マンション（資産管理会社による管理）タイプ」、「その都度対応（組織的な管理はない）」がある。

自主管理は、現時点で届出のあったマンションのうち 20%程度が該当する。戸数規模が小規模のもの、建築時期が古いもので多くなる傾向がみられた。50 戸以上のマンションや、2000 年代以降に竣工したマンションでは管理業務を委託しているのは 49%以上となる。

事例⑥　自主管理の小規模マンション（1981 年竣工、地上４階、12 戸、1 階に店舗有り）
小規模のマンションである。管理人室、管理組合名義の郵便ポストはなく外部からマンションへの連絡は取りにくい。１階部分は事業所(店舗)になっており、店員にお話しをうかがった。店舗は賃貸であり所有者は同じ建物に居住している。建物のことや管理のことは分からないとのことだった。居住者の一人にお話しをうかがうことができた。管理業務の委託はしておらず、管理組合理事と会計担当者を輪番制により定め、自主管理を行っているとのことだった。建物の共用部分の清掃は自分たちで行っているので、行き届かないところがある。エレベーターがないので不便である。マンション条例の届出書、アンケート調査には協力いただけるとのことであった。

想定される課題 ☛自主管理のマンションは、管理組合の活動が外部からは見えないため、管理組合の体制が分からず、行政を含めた外部からの連絡がしにくい。上記の事例は、現地調査の際に管理組合の活動を理解している居住者に直接合うことができたため、連絡先などが判明したケースである。このタイプのマンションについては、特に、マンション条例による届出が重要といえる。

２．マンション条例に基づく届出

マンション管理適正化法の第１条には、法の目的として、「土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする」とされていることから、法の対象としては、一般にイメージされる分譲マンション、すなわち堅牢で、一定の規模の区分所有共同住宅が想定されているものと理解される。

板橋区が施行したマンション条例では、マンション管理適正化法と同様の定義であり、建物の規模や構造を問わず、２人以上の区分所有者がおり、住宅を含む建物すべてが対象となっている。１で考察したように条例が示すマンション管理のあり方には該当しない集合住宅があると考える。以下、現地調査による建物外観調査、実施できたのは一部ではあるが管理人や居住者等への聞き取り調査から、以下のように、マンション条例が適用される区分所有建物と、現状ではマンション条例の適用が難しい区分所有建物に区分した。

■マンション条例が適用されるマンション

今回の調査では、板橋区内に存する区分所有と推定される建物 3,488 棟を対象に現地調査を行った。その結果 3,310 棟について建物の存在を確認した。

以下 3,310 棟についての概要を述べていく。

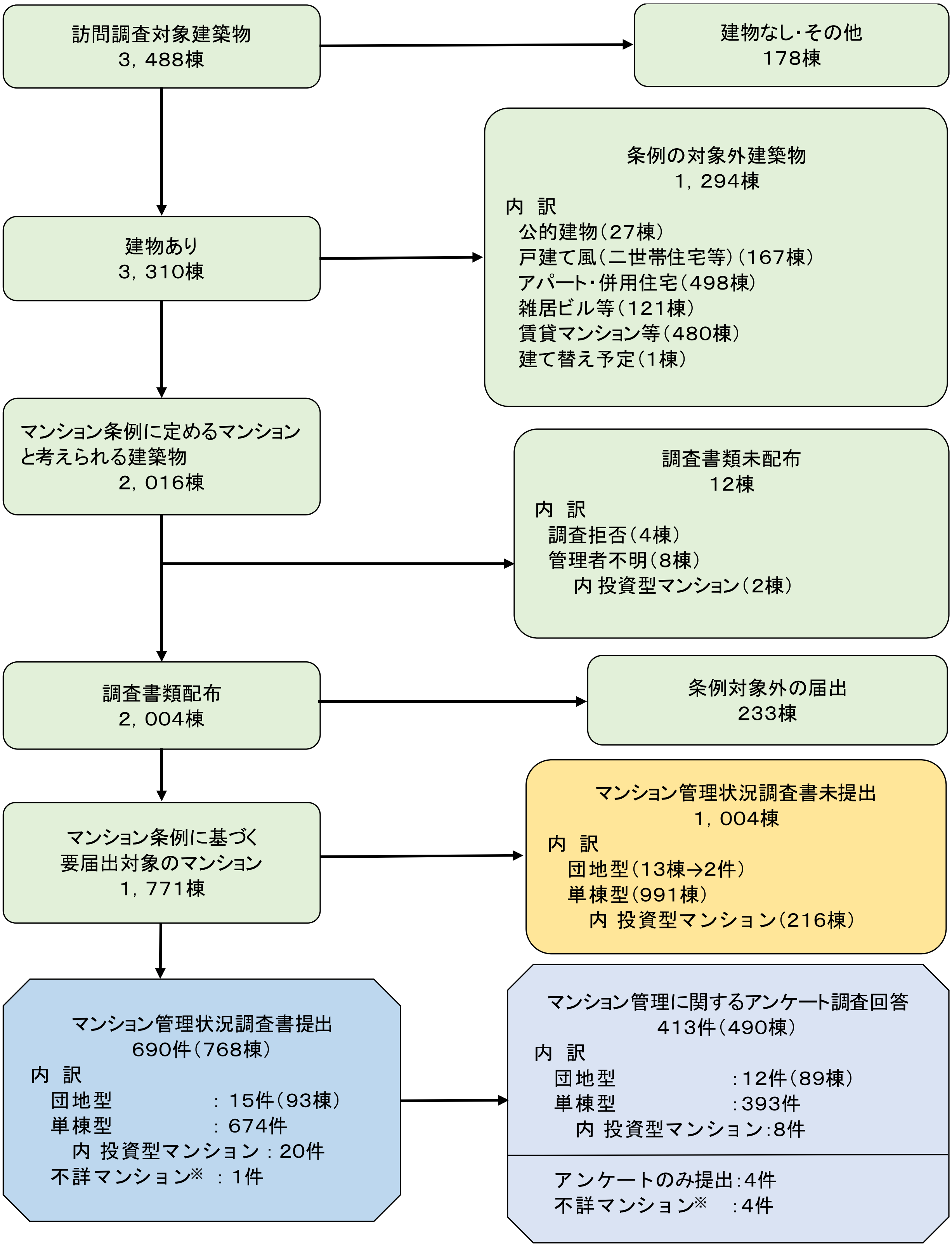
戸数規模は 10 戸未満が 949 棟（28.7%）、10～29 戸が 1,048 棟（31.7%）、30 戸～49 戸が 582 棟（17.6%）、50～99 戸が 379 棟（11.5%）、100 戸以上が 141 戸（4.3%）となっている（不明は 211 棟、6.4%）。29 戸以下が半数以上を占めており、小規模なマンションが多数を占めている。

階数は、3 階以下が 989 棟で 29.9%を占めており、10 階以上は 434 棟で 13.1%となっており中層建物が多くをしめている。

現地訪問調査において調査員の判断を基にこれらを区分すると、一戸建て風の建物（二世帯住宅等）だったものが 167 棟、賃貸アパート等と判断したものが 498 棟、住宅以外の用途が主である雑居ビルと判断したものが 121 棟、賃貸マンション等と判断したものが 480 棟あり、その他公的建物（UR 賃貸等）が 27 棟、現在建替え予定中が 1 棟となっている。分譲マンションと推定したものは 2,016 棟であり、このうち、調査拒否が４棟、管理者不明が８棟あり、調査書類は 2,004 棟に対して配布している。

後日、調査書類（管理状況調査）によりマンション条例の対象外と回答のあった区分所有建物は 233 棟あり、1,771 棟（82,013 戸）がマンション条例の届出の対象となるマンションと判断した。

現地調査とマンション管理状況調査を対象としたマンションとの関係



マンション管理状況調査書提出率　768÷1，771＝43．4％
アンケート調査回答率　490÷1，771＝27．7％

※不詳マンション…名称の記載がなく住所等の情報からも建物を特定することができなかったもの。

表　現地調査により条例の届け出対象外と想定した建物の概要

一戸建て風の建物 （二世帯住宅等）	建物の外観は戸建て住宅風で、２階または３階建て程度の小規模な建物である。各部屋の入口は独立している。 親世帯と子世帯とで区分所有し、親子、親族で居住しているケースが多いと推定される。 一部住戸を賃貸にしている場合も推定される。
アパート・併用住宅	建物所有者の住戸と賃貸住宅からなる建物。 低層階が店舗になっている事例もある。 建物の規模は小規模であり、階数は３階程度、戸数は 10 戸以下などが多い。
雑居ビル等	区分所有建物であるが、住戸の部分がなく、各部屋は事業所として使用されている建物。 区分所有ではあるが、マンションではない（マンション管理適正化法の定義からはずれる）と判断したもの。
賃貸マンション等	賃貸管理会社の連絡先の表示がある。 建物の構造が鉄骨造などになっており、一般に分譲マンションは鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造の堅牢建物で長期間使用することを想定しているのに対し簡易な構造になっている。
長屋形式（テラスハウス）	一つの敷地に、２～３階建ての住宅が、外壁を共用するか、隙間なく接して建てられることで一体的な建物となっているもの。各住戸の出入り口は公道に面している場合もあるが、敷地内にもうけられた共用の通路に面している場合もあるが、直接外部に開いている。 一般的なマンションに比べ、共用部分の割合が少ないのが特徴である。共用部分がまったく無い場合もある。

3．現地訪問調査にみるマンションの特性

①マンション条例による届出が必要なマンション

今回の調査で標準的な形態のマンションと判断した 1,771 棟は「マンション条例」による届出が必要なマンションといえる。以下これらの建物特性について整理する。

図　地上階数別棟数（全区分所有建物 3,310 棟）

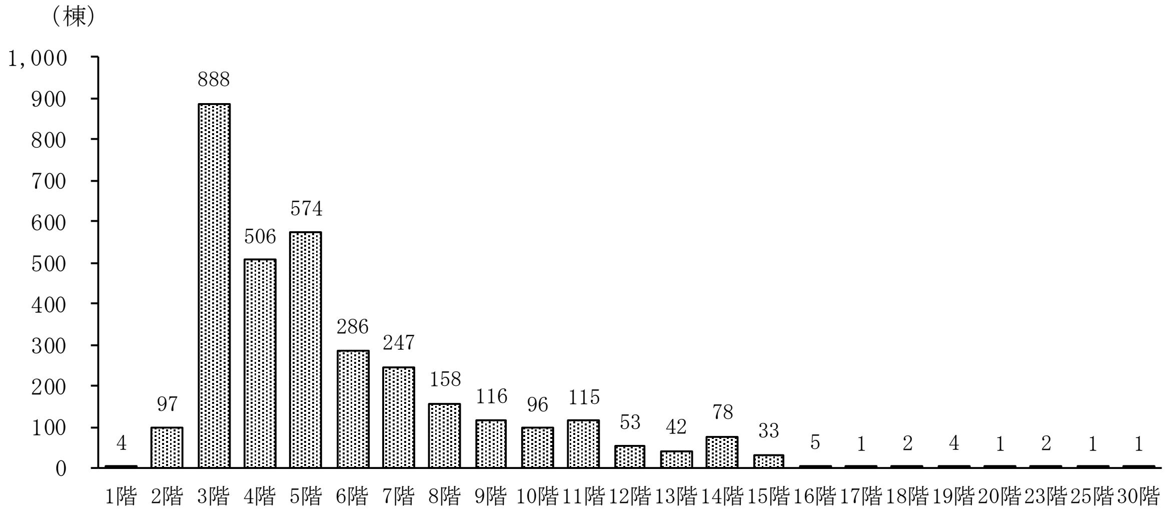


図　地上階数別棟数（届出対象マンション 1,771 棟）

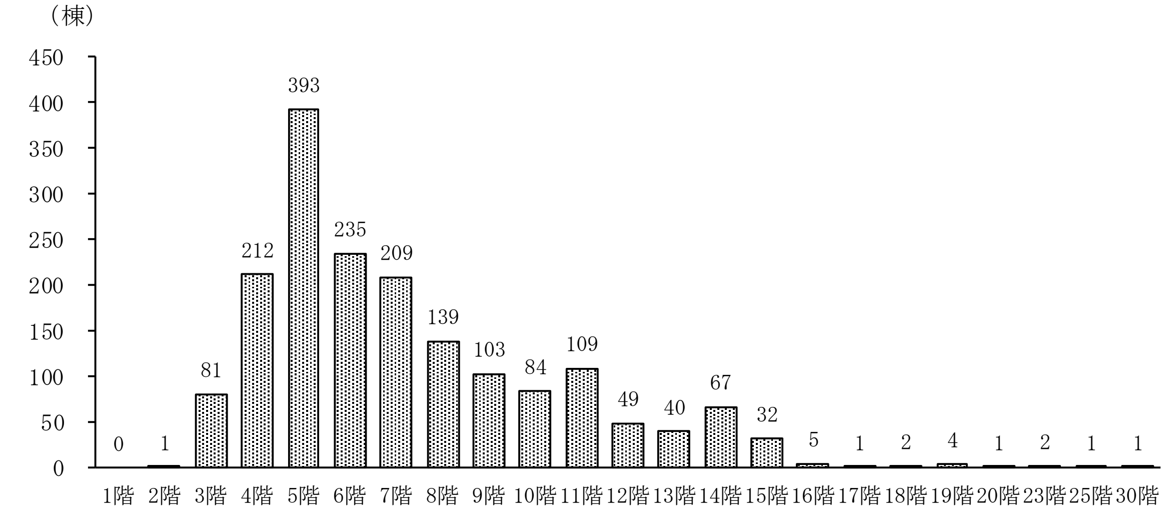
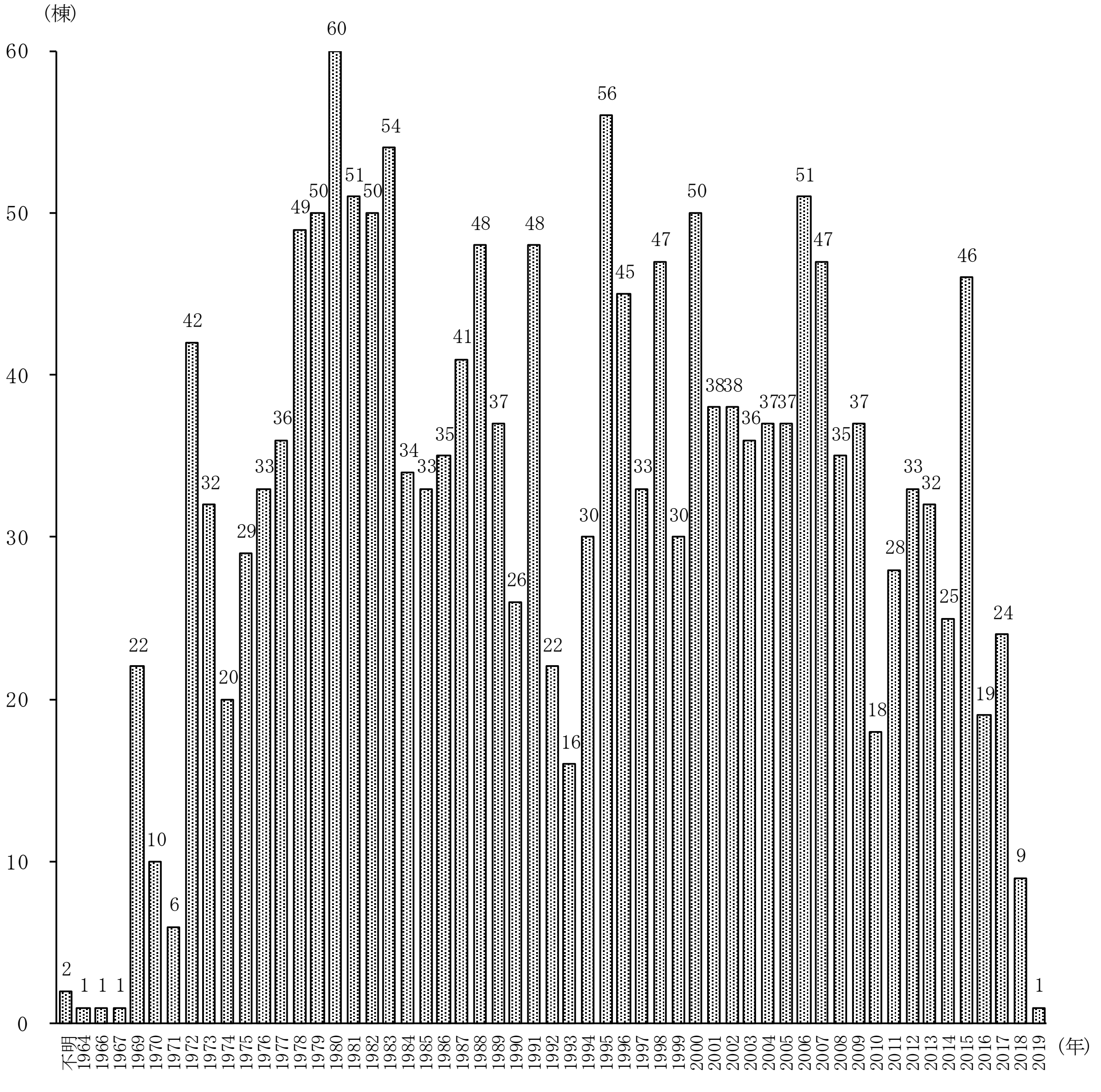


図　建築竣工年別棟数（届出対象マンション 1,771 棟）



②投資型マンションの特性

投資型マンションは区分所有の集合住宅であり、マンションに該当する建物である。しかし、区分所有者が自ら住むことは少なく、賃貸し利益を上げることを目的としている。

そのため、建物の維持管理、賃貸管理は、投資マンション会社および関連会社が行うことになる。板橋区内には投資型マンションブランドのマンションが 238 棟確認できている。

1980 年代のバブル経済期と 2000 年代意向に多く建設されている。

これらについては、管理者不在で居住者が流動的なことから地域への影響が生じる不安があるといわれてきた。しかし、実際には空室を減らし安定した賃貸経営を行うために、適切な管理を行っているケースが多くみられた。建物や外構を清潔に保ち、近隣トラブルが起きないようごみ置き場や駐輪場を適切に配置し管理している投資型マンションが多くみられた。

図　地上階数別棟数（投資型マンション　238 棟）

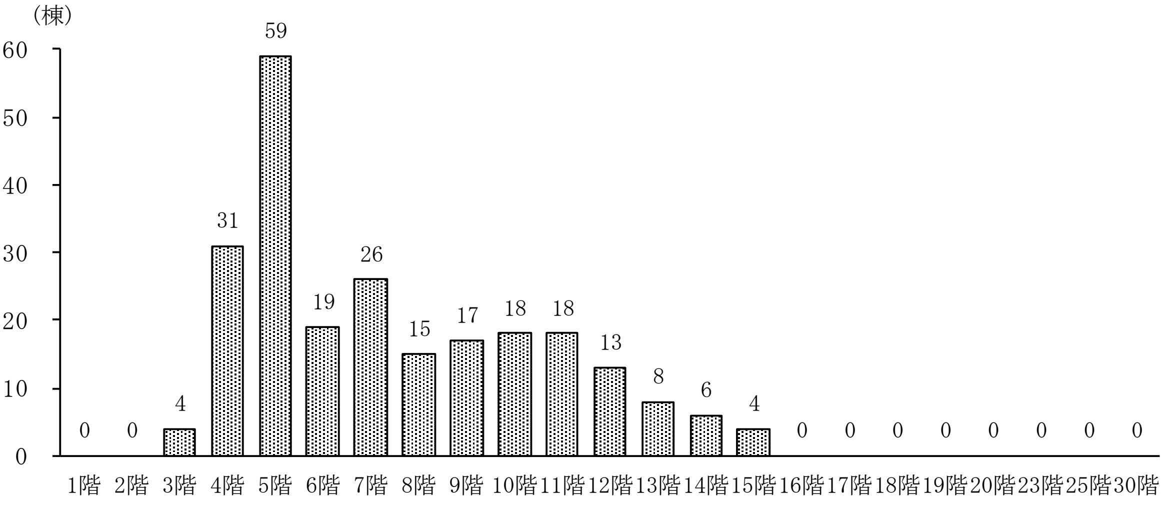


図　建築竣工年別棟数（投資型マンション　238 棟）

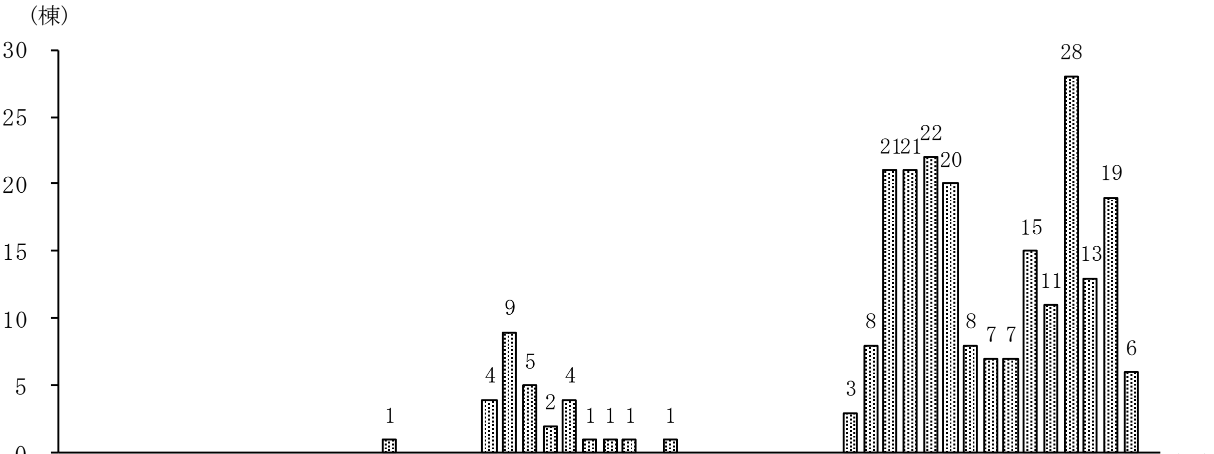


図　戸数別棟数（投資型マンション　238 棟）

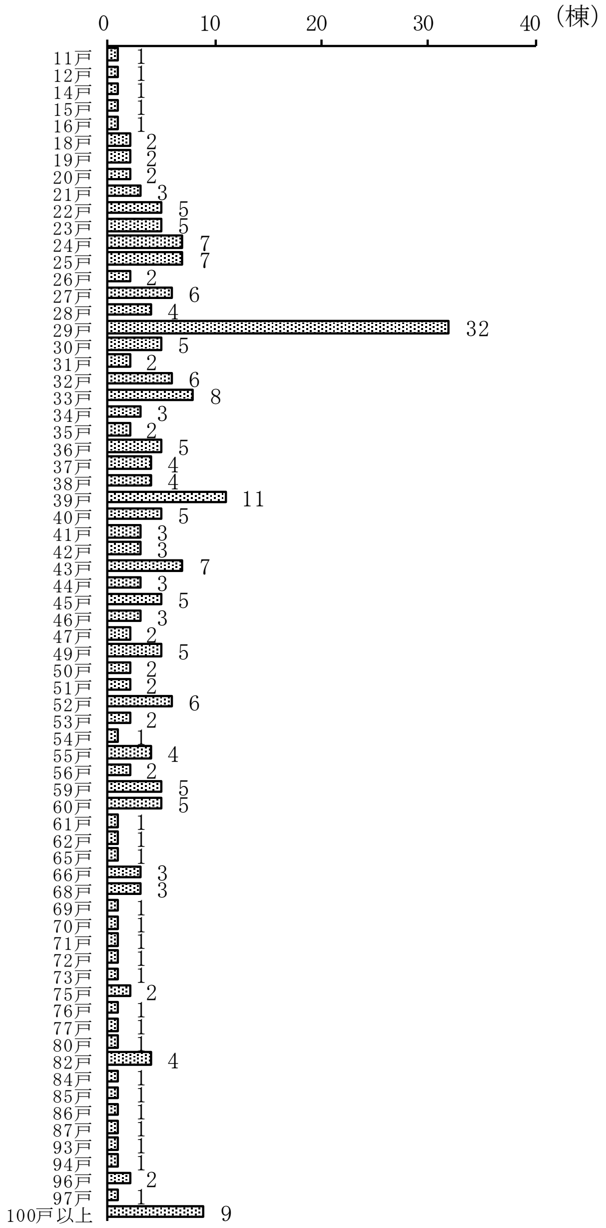
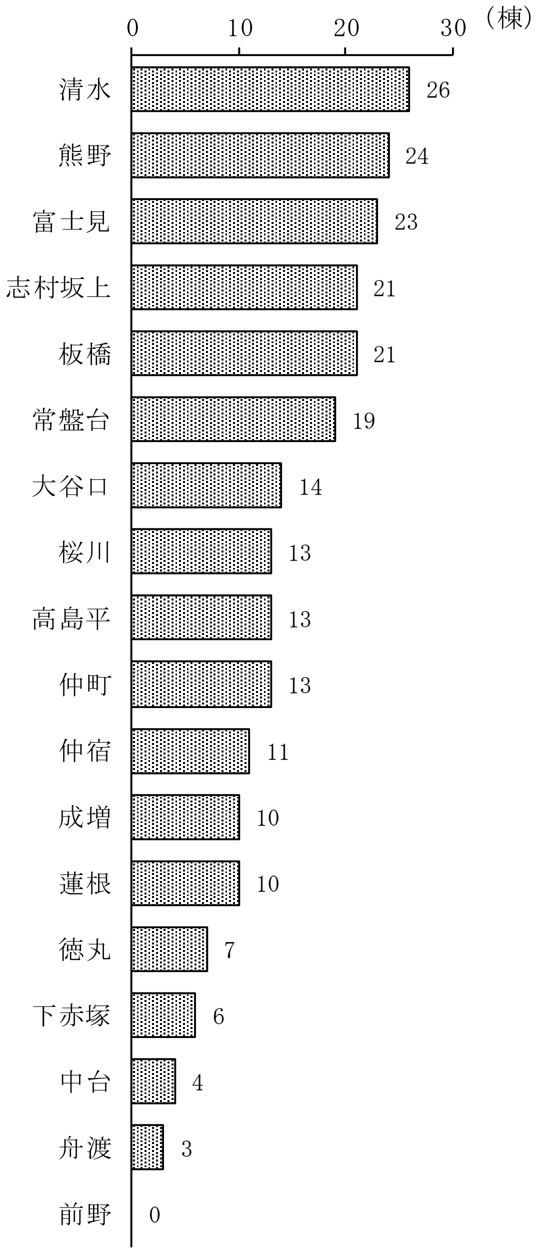


図　18 地区別棟数（投資型マンション　238 棟）



事例⑦ 投資型ワンルームマンション

マンションのエントランスホールに管理業務委託会社の連絡先と賃貸管理会社の連絡先が併記されていた。入口はオートロックで、監視カメラが設置されている。新しそうな建物であり汚れは少ない。自転車駐輪場、バイク置場は整理されており、ごみ置き場はインドア方式で、外から施錠できるようになっている。使用するときは居住者が自分で鍵の開け閉めを行っている。ごみの出し方などについて４か国語での外国語表記があり、外国人の居住者にも配慮している。このタイプのマンションは区分所有者本人が居住することは少なく、賃貸住宅として利用されることから、管理会社には、空き家を発生させず家賃を確保するための維持管理が求められる。建物や外構を清潔に保ち、良好な住環境を維持するとともに近隣への配慮も重要である。投資型であるために良好な管理がされている事例である。

4．マンションの類型ごとにみるマンション管理の特性

管理状況アンケート（届出書を含む）から建築時期別と規模別の特性について分析する。

①建築時期別区分

年	備考	板橋区のマンション特性
1970 年以前	1970 建築基準法改正。容積率の導入により、建物の高さ 20m、31mの規制が撤廃。	対象マンション 35 棟。 アンケートの回答は 11 件（回答率 31.4%） ○設計図書の保管は 45.5%が未実施。 □「確認申請の検査済証」を保管は 48.6%に留まっている。 ○長期修繕計画は 36.4%が未作成。 ○長期修繕計画による工事等の実施は 83.3%で実施済。 　給水管交換は 54.5%、排水管交換は 45.5%。ガス管交換は 36.4%。 □管理組合役員は、全てに（100%）高齢者の役員がいる。72.7%では役員を辞退する人がいる。役員選任方法は立候補・推薦が 63.6%で輪番制が 54.5%。 □専門委員会は 36.4%で設置されている。種類は、修繕、規約改正など様々。 □管理費の専有床面積あたり管理費の平均は 145.8 円で他の建築時期と比べ低い。 ○27.3%に自治会があり住民コミュニケーションは活発。 □耐震性について築年数が経っているため不安が 72.7%。 □建替えの検討について、当面は改修工事で対応が 63.6%。現在検討中は 2 件。今後検討予定が 2 件。 □賃貸されている住戸が 50%以上あるマンションは 9.1%。 □回答者は管理組合理事長が 54.5%。
1971 年 ～1980 年	1971（昭和 46）年 6 月 17 日　建築基準法施行令（1968 年十勝沖地震の被害を踏まえ、ＲＣ造の鉄筋の基準を強化）	対象マンション 357 棟。 アンケートの回答は 118 件（回答率 33.1%） ○59.3%が住宅と事務所等の複合型。 ○長期修繕計画は 55.9%が作成、26.3%が未作成。計画の見直しをしたのは 44.1%に留まってい

		る。 □修繕積立金の額を長期修繕計画に基づいて定めているのは35.5%に留まっており、18.7%が管理費の一定割合、12.1%が分譲時のまま、12.1%がとくに根拠なしとしている。 ○旧耐震基準だが耐震診断実施は 27.1%に留まっている。 □長期修繕計画による工事等の実施は 80.4 となっている。 □44.9%が給排水管の交換をしたことがある。 □確認申請書の保管は38.3%に留まっている。 □建築確認の検査済み証が保管されているのは48.6%。 □駐車場の仕様細則を定めているのが 41.1%と他の建築時期に比べて低い。 ○21.2%に自治会があり住民コミュニケーションは活発。 □耐震性について築年数が経っているため不安が68.2%。 □建替えの検討について、当面は改修工事で対応が68.2%。現在検討中は2件。過去に検討したが現在は停滞中が5件。今後検討予定が10件。 □賃貸されている住戸が 50%以上あるマンションが15%。 □回答者は管理組合理事長が54.2%。
1981年 ～1990年	1981（昭和56）年6月1日　建築基準法施行令改正（新耐震基準により一次設計、二次設計の概念が導入） 1983年（昭和58年）5月 区分所有法改正（新区分所有法）により、専有部分と土地の権利を別々に処分することができなくなった。区分所有者の団体（管理組合）	対象マンション409棟。 アンケートの回答は152件（回答率37.2%） ○戸数 30 戸未満が 48.2%を占め、他の建築時期と比べ小規模なマンションの割合が高い。 □管理費の専有床面積あたり管理費の平均は211.8円で他の建築時期と比べ最も高い。 ○修繕積立金の専有床面積あたり平均は208.3円で建築時期別では最も高い。 □長期修繕計画による工事等の実施は93.6%。 □48.9%が給水管の更生をしたことがある。 □耐震性について築年数が経っているため不安が37.8%。 □建替えの検討について、当面は改修工事で対応

	や管理組合法人制度の創設など。	が48.9%。検討の必要性なしが38.9%。 □回答者は管理組合理事長が50.0%、管理会社の社員が25.6%。
1991年 ～2000年	1991～1992（平成3～4）年バブル崩壊 ※2回目の大規模修繕(配管関係の改修が必要)の時期に当たっている。	対象マンション377棟。 アンケートの回答は142件（回答率37.7%） □役員の選任方法は輪番制が80.0%。輪番制はこれ以降に定着している。 ○長期修繕計画は 81.0%が作成済みで 75.4%が見直しを行っている。 □長期修繕計画による工事等の実施は90.4%。 □給水管の更生をしたことがあるのは18.9%、交換をしたのは10.0%。 □回答者は管理組合理事長が27.8%、管理会社の社員が52.5%。
2001年 ～2010年	2001(平成13)年　マンション管理適正化法制定 ※この時期に建設されたマンションは第 1 回目の大規模修繕の時期に当たる。工事内容は屋上及びバルコニーの防水、外壁の修繕が中心になる。また、併せて長期修繕計画を見直すことになる。	対象マンション374件。 アンケートの回答は105件(回答率28.1%) ○長期修繕計画は 85.7%が作成済みで 74.3%が見直しを行っている。 ○専門委員会は40.9%で設置されている。93.8%は修繕工事関係である。 □長期修繕計画による工事等の実施は88.9%。 ○町会には 57.1%がマンションとして参加している。 ○災害・防災については32.4%が防災マニュアルを整備、52.4%が防災機器・用品を備蓄している。 □建替えの検討について、当面は改修工事で対応が35.6%。検討の必要性なしが51.1%。 □回答者は管理組合理事長が27.3%、管理会社の社員が43.9%。
2011年以降	2014(平成26)年　改正マンション建替え円滑化法改正(老朽化したマンションの売却と解体の決議要件を緩和)	対象マンション217件。 アンケートの回答は52件（回答率24.0%） ○戸数100戸以上のマンションが26.9%で、大規模なマンションの割合が高い。 ○管理規約使用細則において、多くの項目を定めているマンションが多く、とくに専有部分リフォーム（100%）、ペットの飼育（100%）、騒音の制限(89.7%)などを定めている割合が高い。 □管理費の専有床面積あたり管理費の平均は

		186.5 円で 1970 年以前に次いで２番目に低い。 ○長期修繕計画は 86.5％が作成済。築浅で大規模修繕工事未実施（□大規模修繕工事実施済みは 13.8％）が多いにも関わらず 48.1％が長期修繕計画の見直しを行っている。 □修繕積立金の専有床面積あたり平均は 126.7 円で建築時期別では最も低い。 ○災害・防災については 36.5％が防災マニュアルを整備、57.7％が防災機器・用品を備蓄している。 □回答者は管理組合理事長が 27.6％、管理組合の社員が 37.9％。

（２）規模別区分

規模区分		備考	板橋区のマンション特性
小規模	10 戸未満	地上げによる等価交換型マンションが含まれる。	○管理組合がないのが 73.7％あり、28.9％で管理者がいない。
中規模	10 ～ 30 戸未満	板橋区大規模建築物等指導要綱の準指導（戸数 10 戸～29 戸）	○理事会は 17.8％が開催していない。 ○長期修繕計画を作成しているマンションは６割強に留まる。（65.9％）
	30 ～ 50 戸未満	板橋区大規模建築物等指導要綱の指導対象（戸数 30 戸以上）	○自主管理を行っているのは 15.8％。 ○居住者名簿は 23.3％が未整備。 ○名簿の取り扱い規定を策定は、半数以上で作成していない。（51.5％）
大規模	50 戸以上		○防災機器・用品の備蓄率は戸数が増えるほど高くなり 90 戸で急に高まる。（50 戸台は 51.6％、60 戸台は 56.7％、70 戸台は 53.6％、80 戸台は 58.8％、90 戸台では 75.0％。）
	100 戸以上	マンション総合調査（平成 25 年　国土交通省）では、全国の平均戸数は 101 戸。東京圏は 131.5 戸。	○29.3％がマンション内に自治会がある。 ○72.0％が防災機器・用品を備蓄している。 ○28.0％が要援護者名簿を作成している。

5．これからのマンション施策の展開に向けた考察（提言）

①条例に基づく届出件数届出率の向上のための取組み

条例による届出を推進することにより、マンションの状況を把握し、具体的な指導・支援を行い、管理不全を防ぐことができる。先ずは、届出率100%を目指すことになる。

届出対象となるマンションには、建物の形態や用途、規模、管理方式において多様な種類があり、条例が目指すマンションのイメージに必ずしも該当しない集合住宅もあることが今回の調査から分かってきた。例えば、戸数規模が小さいもの、区分所有の多くの部分を個人が所有しているもの、投資用として供給されたもの等である。こうしたマンションの区分所有者には、届出を行うことの意義を理解しにくい状況があり、そもそも所有している建物がマンションであることを認識していない場合もある。

マンションを区分し、届出について優先的に働きかけるマンションを絞り込み、専門家派遣などと連携しながら重点的に働きかけていくことが、届出率を高めることに有効だと考えられる。

板橋区の全ての区分所有建物3,310棟のうち10戸未満が28.7%、10戸から30戸未満が31.7%、を占め、小規模なものが多く、特に30戸前後の戸数規模の建物が多い。このため、先ずは30戸程度のマンションについて、維持管理のモデルをつくり、届出の提出を働きかけるとともに、相談と指導を重点的に行っていく。その後、対象となる範囲を段階的に広げていくことにより、良質なマンション管理を広げていく取組みが有効だと考えられる。

○専門家派遣と連携した届出書提出の働きかけ

②管理方式の多様化への対応

管理規約を定め、管理業務委託を行い、建物の維持保全に取り組んでいるマンションが多いなか、小規模なマンションあるいは建築時期の古いマンションでは自主管理がみられた。清掃や建物の維持保全を輪番制で対応しているマンションがある一方で、建物の多くを所有している特定の区分所有者が建物の管理を担っている事例もみられた。管理組合法人を設立している事例は10戸未満の小規模なマンションで多くみられる傾向があり（15.8%）、管理会社に頼らず自力で管理運営をしようとしている現れといえる。30戸未満のマンションが3割以上を占め小規模なマンションの多い板橋区においては、自主管理型、管理組合法人型の管理方式をモデルとして検討することが考えられる。

> **千葉大学大学院教授　小林秀樹　氏**
> **一般に公表されている標準管理規約は現状をきちんと維持することを目的に定められている。しかし、高齢化への対応など、今、マンションが直面している問題を考えたとき、現状をいかに変えていくかが課題になっている。標準的な管理の範囲を越えて取り組まないと、これからのマンションを維持していくことはできない。（2018年7月1日AHLA総会後のミニシンポジウムにて）**

マンションの管理は建物の維持保全に留まらず、財産管理、危機管理、居住者の高齢化に伴う見守りや介護の対応など新たなニーズが生じている。

これからのマンション管理業務は建物の維持保全に留まらず、居住者の暮らしを支えるサービスを含めた内容になってくることが求められる。福祉施策と連携したマンショ

ン管理について検討することが課題になってくるとともに、住民同士の互助、共助の関係を育んでいくことも課題になってくる。

○マンションにおける高齢者居住に関する支援制度

○地域の NPO や民生委員等と管理組合との連携

③マンション居住者への啓発

適切なマンション管理のためには、区分所有者や居住者が互いに課題を共有し、合意形成を図りながら、建物の管理を共同で行っていくことが重要である。区分所有者や居住者がマンション管理に主体的に参加するための意識啓発が必要である。この課題については従来から取り組まれているものの、今も継続して課題になっている。これは、参加することは面倒と思う人が多く、マンション管理についてはできれば関わりたくないと思う意識が背景にある。マンション居住者への啓発を進めるとともに、コミュニケーションや情報共有に関する負担を減らすための支援が求められている。今後は中高年も含めてＩＴの使用になれた人が増えてくることから、情報伝達に関するＩＴ技術を活用することなどが考えられる。

> **法政大学大学院教授 上山肇 氏**
> **管理不全の背景には、区分所有者あるいは居住者のコミュニケーションの機会が少なく、区分所有者同士が「バラバラ」になっていることがあげられる。それを改善するカギは、マンションライフに係る情報をいかに共有するかである。**
> **また、コミュニティに参加することを面倒と思う人が多いのではないか。マンション管理について、例えば、IT を活用することなどにより、面倒臭いという気持ちを取り除くことで解決できることがあるのではないか。（研究室にてヒアリング）**

○IT 技術を用いたマンション内の情報伝達システムの整備の支援

④管理会社との連携

今回調査で分かったことのひとつに、管理会社のフロントマンの影響力が大きいことがあげられる。アンケートの回答について管理業務を受託した管理会社の担当者が行っている場合が半分程度を占めていた。1980 年代以降の建築されたマンションではこの傾向が高まっている。

良質な維持管理について管理会社が担う役割が広がっている。マンション管理の専門家として期待される役割が増えていると考えられる。そこで、管理組合に対する支援とともに、管理会社との連携を重視することが有効だと考えられる。

○管理会社を登録して区と登録管理会社との間で相互に情報共有が可能な制度を構築

○管理会社のフロントマンがマンションと地域をつなぐ窓口となってもらうための研修

⑤自主管理マンションへの支援策（持続していくための支援）

管理業務を委託せず区分所有者が自ら建物の維持保全を行っているマンションがある。居住者同士のコミュニティが基本となっており、建物の維持管理に留まらず、互助、共助により生活全体に関わることができるため、マンション個別の課題についても的確に対応できる可能性がある。今回調査の中でも自主管理により良好な維持保全ができている事例がみられた。一方、自主管理の課題としては、住民の高齢化、住民の入退去に伴うコミュニティの変

化により、維持管理の担い手不在に陥る可能性がある。

管理体制が維持できるよう支援していくためには、専門家による相談、専門家派遣などが重要になっている。専門家を派遣し、専門家による支援と自主管理の組み合わせといった維持管理体制も考えられる。

〇自主管理マンションへの専門家派遣

⑥投資型マンションについての誘導方策の検討

投資型のマンションは区分所有者本人が居住することは少なく、実質的には賃貸住宅といえる。建物の維持管理、入居者の管理ともに専門管理会社が担う。特性に応じた適正管理のあり方を検討する必要がある。

投資型マンションの居住者は流動性が高く、地域になじまない面がある。区分所有者が通常は居住していないため地域からはオーナーの顔も見えない。匿名性の高さが、近隣トラブルが発生する要因になっていると考えられる。例えば、投資型マンションが地域の拠点（福祉サービス、地域貢献施設、居場所）となるような誘導策を推進することが考えられる。

〇優良なワンルームマンションの評価制度

〇マンションにおける地域貢献施設の合築や併設整備の誘導

⑦専門家派遣から第三者管理方式へ

高齢化、高経年化が進むなか、マンション管理についての専門性が高まっている。高経年化に伴い建物の維持保全方法は細分化高度化しており、高齢化が進むことで、管理組合の役員のなり手がいないことなどが深刻化している。

マンション管理組合の支援として、専門家による相談や指導に留まらず、管理組合の事務をサポートすることの必要性が高まっている。これからは、高経年で高齢化の進んだマンションが増加すると思われることから、管理組合をサポートするため実務を担うことの出来る第三者の専門家を活用することが有効だと考えられる。

〇第三者管理方式に関する情報発信

〇テーマを決めた通年利用が可能な専門家派遣制度

⑧マンション同士、マンションと地域との連携

他のマンションの維持管理について知りたい、うまくいっているマンションのノウハウを学びたい。管理組合同士の交流会、情報交換会を開催してほしいという要望があった。しかし、板橋区が実施しているマンション交流会についての認知度は低く、周知が必要である。

交流会の開催方法として、同種の課題をもったマンションについて、地域を限定して行うことが考えられる。地域を限定することにより、マンション同士の情報交流から近隣マンションとの連携が進むことを期待したい。小規模なマンションが多い板橋区においては、マンション同士の連携が広がれば、例えば、理事同士の情報交流、修繕や管理についての共同発注、共同での顧問専門家の委任、或いは、集会室や防災倉庫をマンション同士で融通しあうなどができれば有効だと考えられる。

〇マンション管理組合連絡会の開催

〇マンション同士が合同で開催するセミナーへの講師派遣