

豊島区における分譲マンション等の実態と居住者に関する調査 報告書 〈概要版〉

豊島区

豊島区では、今後の分譲マンションに対する支援策の具体的な内容を検討するための基礎資料を得ることを目的として、豊島区における分譲マンションのストックおよびフローの状況、所有関係・規模等の状況を把握するとともに、分譲マンションの立地、供給形態の状況と管理組合等の実態を把握し、「豊島区における分譲マンション等の実態と居住者に関する調査報告書」を作成しました。

この概要版は、本調査結果の要旨をとりまとめたものです。

1. 分譲マンション等の概況の整理

1) 豊島区における住宅ストックの状況（平成5年住宅統計調査より）

【立地状況】

- ① 豊島区内に立地している住宅総数は124,740戸であり、その約75%の93,520戸が共同住宅である。総ストックに占める共同住宅の割合は、23区および都に比べて大きく、微増傾向にある。
- ② 専用住宅総数の約78%、持ち家の約39%、借家の約95%が共同住宅である。専用住宅総数に占める共同住宅の割合は、23区および都と比較して、持ち家、借家ともに高い。
- ③ 共同住宅（専用住宅）の約16%が持ち家、約75%が民間借家、約7%が給与住宅である。
- ④ 共同住宅総数の約60%（55,840戸）が非木造共同住宅である。総ストックに占める非木造共同住宅の割合は44.8%であり、これは都とほぼ同程度であるが、23区に比べるとやや低い。
- ⑤ 持ち家共同住宅の約71%（10,550戸）が、非木造持ち家共同住宅（分譲マンション）である。また、豊島区における総住宅数に占める非木造持ち家共同住宅の割合は、約8%で23区および都に比べて低く、豊島区は、総住宅数に占める分譲マンションの割合が低い地域となっている。

【建築年別状況】

- ① 建築後初めての大規模な修繕工事の必要な時期に当たる、概ね築後約12～17年を経過する共同住宅（昭和56年～60年築）は、総戸数の約16%、持ち家の約17%、借家の約15%である。
- ② 地震に対する安全性の向上を図る必要がある分譲マンションと考えられる、昭和46年の耐震基準の一部改正より前に建築された分譲マンションは、分譲マンション総数の約10%（23区および都では約9%）、昭和56年の新耐震設計法施行より前に建築された分譲マンションは、分譲マンション総数の約55%（23区および都では約48%）であり、ともに23区および都に比べて高い割合である。
- ③ 建物の耐用年数に関する諸研究による鉄筋住宅の標準的耐用年数である35年を経ている分譲マンションは、共同住宅総数の約3%であり、これらの分譲マンションでは建替えを前提とした早急な対応が必要と考えられる。

【規模の状況】

- ① 共同住宅の1棟当たり平均敷地面積は173㎡であり、23区の268㎡、都の310㎡に比べて小規模である。
- ② 共同住宅の1棟当たり平均容積率は146.3%であり、23区の131.4%、都の117.1%に比べて高くなっている。
- ③ 共同住宅に居住する世帯の約81%が都市居住型誘導居住水準を満たしていない（23区および都では約77%）。また、23区および都に比べて、最低居住水準未達世帯の割合が高い（23区の約23%、都の約21%に比べて、豊島区は約28%の共同住宅で未達成）。

2) 豊島区における住宅フローの状況（建築着工統計調査より）

- ① 住居系建築物は、全着工建築物の約78%を占めている（平成9年）。
- ② 共同住宅の新設戸数は、平成元年の4,223戸から減少傾向にあるが、平成4年以降については、横ばいあるいは微増の状態にあり、平成9年の新設住宅戸数は2,805戸である。
- ③ 共同住宅の新設床面積は、新設戸数の状況と同様、平成元年から平成4年にかけて減少を続け、それ以降は増加傾向にある。
- ④ 新設共同住宅一戸当たりの床面積は、平成3年の32.1㎡を最小として、それ以降は増加に転じており、平成9年では、過去9年で最大の58.6㎡となっているが、23区および都に比べると、約7㎡程度小さい（23区は65.2㎡、都は65.3㎡）。

2. 豊島区における分譲マンションの実態

豊島区における分譲マンションの実態を把握するため、「首都圏高層住宅全調査」および「豊島区水道台帳（定期点検報告リスト）」により抽出された522件の分譲マンションについて、「豊島区分譲マンションリスト」を作成するとともに、データ整理を行った。

1) 立地状況 …「首都圏高層住宅全調査」および「豊島区水道台帳（定期点検報告リスト）」

- ① 豊島区内には522件の分譲マンションが立地し、それらにより19,468戸（平成10年10月竣工分までの累計）の住宅が供給されている。
- ② 地域別供給件数では、東部が158件で最も多く、総数の約30%を占めている。
- ③ 地域別供給戸数では、中央が6,550戸で最も多く、総供給戸数の約34%を占めている。
- ④ 築年別にみると、昭和52年から61年までの期間が分譲マンション供給のピークと考えられ、この10年間に総数の約5割（248件、9,865戸）が供給されている。
- ⑤ 地震に対する安全性の向上を図る必要がある分譲マンションと考えられる、昭和46年の耐震基準の一部改正より前に建築された分譲マンションは、18件（総件数の約3%）、853戸（総戸数の約4%）であり、昭和56年の新耐震設計法施行より前に建築された分譲マンションは、179件（総件数の約34%）、7,445戸（総戸数の約38%）である。

2) 規模・構造の状況

【規模の状況】 …「首都圏高層住宅全調査」および「豊島区水道台帳（定期点検報告リスト）」

- ① 分譲マンションの1件当たり平均戸数は38.6戸/件であり、約81%（425件）が60戸未満の分譲マンションである。
- ② 戸数規模を地区別にみると、中央では約47%（68件、平均45.5戸/件）が40戸以上の分譲マンションである一方、東部では約72%（113件、平均31.8戸/件）が40戸未満の分譲マンションである。
- ③ 戸数規模を築年別にみると、供給のピーク時には、比較的小規模の分譲マンションが供給されており、昭和54～58年に供給された分譲マンションの約69%（95件）が40戸未満の分譲マンションである。
- ④ 分譲マンションの1件当たり平均階数は8.1階/件であり、約71%（371件）が6階建て以上の分譲マンションである。
- ⑤ 階数規模を地区別にみると、中央では約49%（71件、平均9.2階/件）が10階建て以上

の分譲マンションである一方、西部では約12%（7件、平均6.3階/件）しか10階建て以上の分譲マンションがない。

- ③ 階数規模を築年別にみると、各期間を通して、約3～4割程度が10階建て以上の分譲マンションとして供給されている。

【構造の状況】 …「首都圏高層住宅全調査」

- ① 鉄骨鉄筋コンクリート造の分譲マンションが、約52%（241件）であり、鉄筋コンクリート造の分譲マンションが約45%（206件）である。

3) 供給形態の状況

【分譲・賃貸別の状況】 …「首都圏高層住宅全調査」

- ① 分譲マンションの総戸数のうち、約91%（16,731戸）が分譲住宅として、約9%（1,713戸）が賃貸住宅として供給されている。
- ② 地価の高騰に伴う分譲マンションの分譲価格の高騰により消費者の購買意欲が低下し、賃貸住宅の供給の割合が上昇したこと等の理由により、昭和54年頃から平成5年頃までの間、総供給戸数に対する賃貸住宅の供給の割合の増加傾向がみられる（昭和54～58年は約9%→昭和59～63年は約13%→平成元～5年は約20%）。しかし、その後のバブル崩壊に伴う低金利や分譲価格の低下等の影響もあって、平成6～10年においては、分譲住宅の供給の割合が高くなっている。

【住居専用建築物・複合建築物別の状況】 …「首都圏高層住宅全調査」

- ① 分譲マンションのうち、住居専用建築物として供給された分譲マンションは、約43%（201件）であり、約52%（240件）が店舗や事務所などの用途との複合建築物として供給されている。
- ② 住居専用建築物の分譲マンションの供給状況を地区別にみると、西部（約70%）、南部（約63%）、北部（約48%）、東部（約38%）、中央（約26%）の順となっている。
- ③ 住居専用建築物の分譲マンションの供給状況を築年別にみると、年々、住居専用建築物としての供給の割合が減少していたが、分譲マンション供給のピークである昭和54～58年（約29%）を境に、住居専用建築物としての供給の割合が増加傾向に転じている（→H6～10では約71%）。

3. 管理組合アンケート調査による維持・管理等の実態

「豊島区分譲マンションリスト」の全数（522物件）を対象に、郵送配付・郵送回収により行ったアンケート調査の結果の概要は、次のとおりである。（回収数／配付数＝138／522票、回収率26.4%）

1) 分譲マンションの利用状況

【供給時の利用状況】

- ① 1、2階が事務所や商店、3階以上が住宅となっているなどの複合用途の分譲マンションが約66%を占める（「都調査」による23区の値＝約45%）。

【現在の利用状況】

- ① 住宅として供給されながら事務所等住宅以外に利用されている住戸が、約53%の分譲マンションに存在し、また、約78%に賃貸に利用されている住戸が存在する。空室が存在する分譲マンションは約48%を占める。
- ③ 区分所有者の20%以上が65歳以上で占められる分譲マンションが約22%を占める。

2) 管理組合の活動状況等

- ① 分譲マンションの約94%に管理組合がある。
- ② 管理組合がない分譲マンションは約5%、管理規約がない分譲マンションは約4%とわずかであるが、住戸数が20戸未満の分譲マンションでは、約13%に管理組合がなく、管理規約もない。
- ③ 集会在ほとんど開催されていない、もしくは開催したことがない分譲マンションは約6%とわずかであるが、住戸数が20戸未満の分譲マンションの約16%で、集会在ほとんど開催されていない。
- ④ 管理組合の運営について困っていることとして、「区分所有者の関心が低い」が約59%と最も高く、「役員のなり手がいない（約52%）」「修繕積立金が不足している（約25%）」「役員負担が大きい（約23%）」と続いている（複数回答）。
- ⑤ 居住ルールの違反内容では、「規定外のペットの飼育」が約43%と最も高く、「規定外のバルコニー・廊下の利用（約31%）」「規定外の騒音・楽器演奏（約23%）」と続いている（複数回答）。

3) 管理業務について

- ① 管理会社に全ての業務を委託している分譲マンションが約56%、管理会社に業務を委託せず自主管理を行っている分譲マンションが約16%を占める。
- ② これまでに発生した管理上のトラブルでは、「管理費等の滞納」が約51%と最も高く、「水漏れ（約45%）」「ペットに関する問題（約37%）」「雨漏り（約36%）」と続き、「特にない」としたのは約10%にすぎない（複数回答）。
- ③ 約84%の管理組合が現在の管理状況を良好であると評価しているが、うまくいっていないと評価している管理組合も約11%を占める。うまくいっていないと回答した理由については、「管理組合の力が弱い、役員の不慣れ」「管理会社がよくない」「住んでいない区分所有者が多い」「管理に非協力的な入居者が多い」がともに約40%となっている（複数回答）。

4) 大規模修繕等の状況

- ① 分譲マンションの約88%が、耐震診断調査を実施していない。
- ② 分譲マンションの約30%に、適切な修繕工事の実施に不可欠な長期修繕計画がない。
- ③ 建築後初めての大規模な修繕工事の必要な時期に該当する昭和60～平成元年に建築された分譲マンションの約55%で大規模な修繕工事が実施されていない。
- ④ 修繕積立金は、長期修繕計画に基づく額とすることが基本であるが、修繕積立金を長期修繕計画に基づく額としている分譲マンションは約36%にすぎない。
- ⑤ 建替え計画を「検討していない」分譲マンションは、約84%と高くなっているが、約5%の分譲マンションが建替えを検討している。
- ⑥ 約54%の分譲マンションに、管理費等を3ヶ月以上滞納している住戸が存在している。

5) その他

【地元町会との関係】

- ・ 分譲マンションの約70%が地元町会に加入している。

【行政への期待】

- ・ 行政に期待することとしては、「基本的な知識の普及啓発」が約48%と最も高く、「相談機関の紹介（約46%）」「専門的なアドバイス（約41%）」「トラブルの仲裁（約33%）」と続いている（複数回答）。

5. 豊島区における分譲マンション等の問題点と課題

分譲マンションは、持家であることから、所有者が自らの責任と負担により維持・管理していくことが基本である。しかし、複数の所有者の共有財産であることから、維持・管理は所有者全員の合意のもとで実施することが必要となるが、所有者の年齢や経済状況、家族構成などが多様なため、一般に合意形成が困難な面がある。また、維持・管理を進める上で、法律や技術的な専門知識が不可欠となっており、所有者の自助努力だけでは適切な維持・管理が困難な状況にある。

このため、区民の居住形態として定着しつつある分譲マンションを長期にわたって良質なストックとして維持・形成するためには、豊島区をはじめ、国、都との連携を図り、行政が支援・誘導を行うこと等の施策を検討すべきである。

このような観点から、今後の豊島区の支援等のあり方を検討する基礎資料として、豊島区における分譲マンション等の問題点と課題を「住宅・住環境」「維持・管理」「建替え」の3つの視点から整理する。

1) 住宅・住環境に関わる問題点と課題

- ① 比較的小規模な住戸が多くなっており、ファミリータイプの住戸の供給を支援・誘導するなど居住水準の向上が必要と考えられる。
- ② 事務所等住宅以外の用途に利用されている住戸がみられ、利用内容が全く異なる用途の混在が住まいとしての環境を悪化させていることが指摘されている。このため、住戸の住宅以外の利用を制限する管理規約の作成や利用マナーの徹底等を図る必要が考えられる。
- ③ 居住ルールの違反の多い内容として、ペットの飼育や規定外のバルコニー・廊下の利用、騒音の問題が指摘されており、居住者のマナーの面で良好な住環境が阻害されている。このため、居住者の意識の啓発を図る必要が考えられる。
- ④ 総供給戸数の4割程度が昭和56年の新耐震設計法施行より前に供給され、ほとんどの分譲マンションで耐震診断が実施されいないため、地震に対する安全性の向上を図る必要がある。

2) 維持・管理に関わる問題点と課題

- ① 集会への区分所有者の出席率の低い分譲マンションや、管理組合における役員の固定化がみられ、適正な維持・管理の前提となる区分所有者の維持・管理意識は必ずしも高いとはいえない状況にある。このため、区分所有者の維持・管理意識の啓発を図る必要が考えられる。
- ② 特に豊島区では、いわゆる下駄履きマンションなどの複合建築物が多い。また、住戸の

事務所利用や賃貸化が進んでおり、維持・管理に対する考え方が根本的に異なる多くの者がひとつの分譲マンションに係わっている状況がみられる。このような状況が、適切な維持・管理の実施の前提となる合意形成を難しくしていることが考えられ、適切な維持・管理体制の確保を支援する必要が考えられる。

- ③ 3割程度の分譲マンションに長期修繕計画がなく、修繕積立金の額が長期修繕計画に基づく額で定められている分譲マンションは1/3程度に過ぎない。また、大規模修繕を実施すべきと考えられる時期にあっても実施されていない分譲マンションが5割程度を占めていることなど、良質なストックとしての維持・保全を促進することが必要となっている。このため、長期修繕計画の策定と適切な修繕積立金の設定等を支援・誘導することが必要と考えられる。
- ④ 本来、分譲マンションの維持・管理は区分所有者の自助努力によるべきものであるが、分譲マンションという居住形態に応じた維持・管理の仕組みを十分に区分所有者が認識しているとはいいがたい状況にあることから、これらの期待に応えるべく、相談体制の充実や関連機関との連携の強化等の支援策を講じる必要がある。

3) 建替えに関わる問題点と課題

- ① 建替えを検討している分譲マンションがわずかであるが存在し、今後建替えへ向けて検討が必要な分譲マンションが増加する。
- ② 建替えを進めるためには、まず第一に区分所有者の合意形成が必要であるが、区分所有者の高齢化が進行していることに加え、権利形態や利用形態の複雑な分譲マンションが多い状況にある。従って、このように建替えに向けての考え方が根本的に異なる者が混在している状況にいかに対応していくかが大きな課題と考えられる。このため、相談体制の充実や合意形成を支援するアドバイザーの派遣などによる支援を図ることが必要と考えられる。
- ③ これまでの通常の方譲マンションの建替え事例では、容積に余裕があったために、建替え後に建替え前よりも大きな建物を建築することが可能であり、建替え後の床の一部を売却し建て替え費用に充てることができ、さらに建替えによって住戸規模が拡大できた例がほとんどである。しかし、区内に立地する分譲マンションでは容積を使いきっている分譲マンションが相当数存在すると想定されることから、区分所有者が建替え費用を負担する必要があり、場合によっては建替えにより住戸規模が減少するケースも想定される。このような状況を踏まえ、助成制度などによる支援を図ることが必要と考えられる。

豊島区

財団法人豊島区街づくり公社

〒170-0013 豊島区東池袋1-39-2

Tel 03 (3981) 1111 内線 2884 Fax 03 (5992) 6099