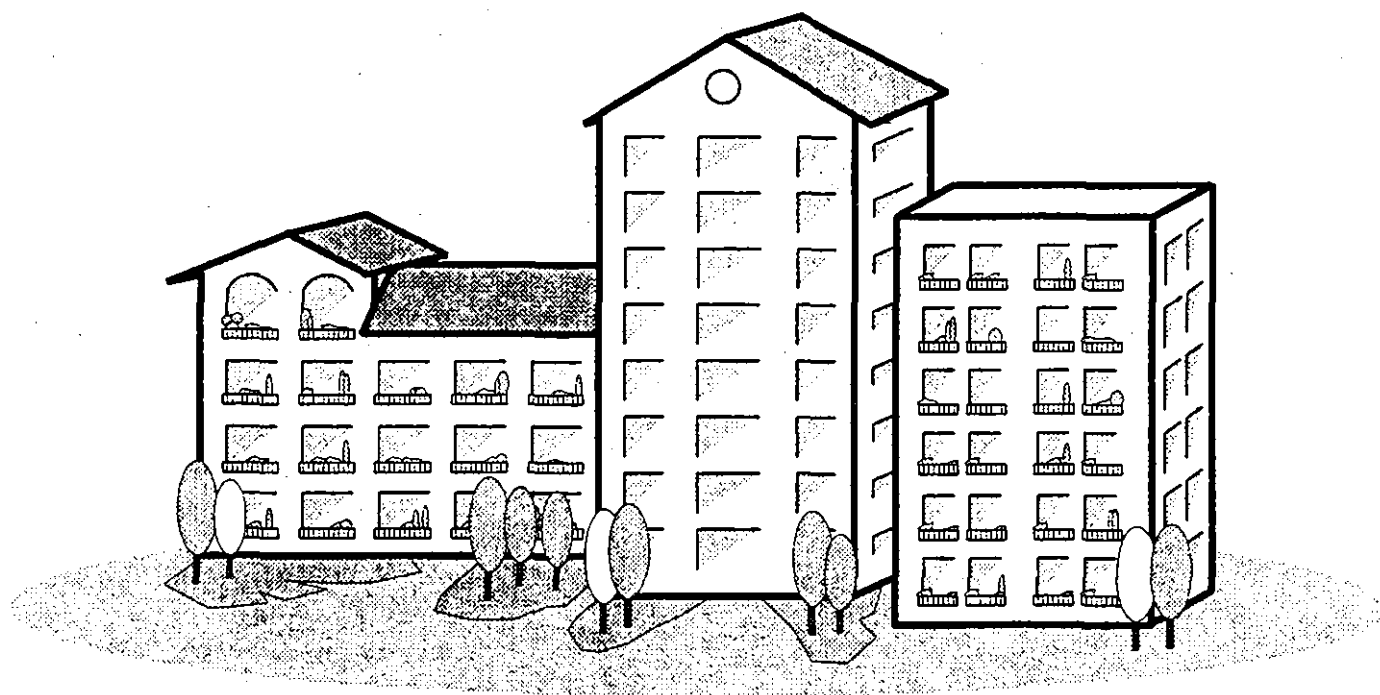


としまのマンションをみる



平成10年度
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・(財)豊島区街づくり公社

1. 調査の目的と背景

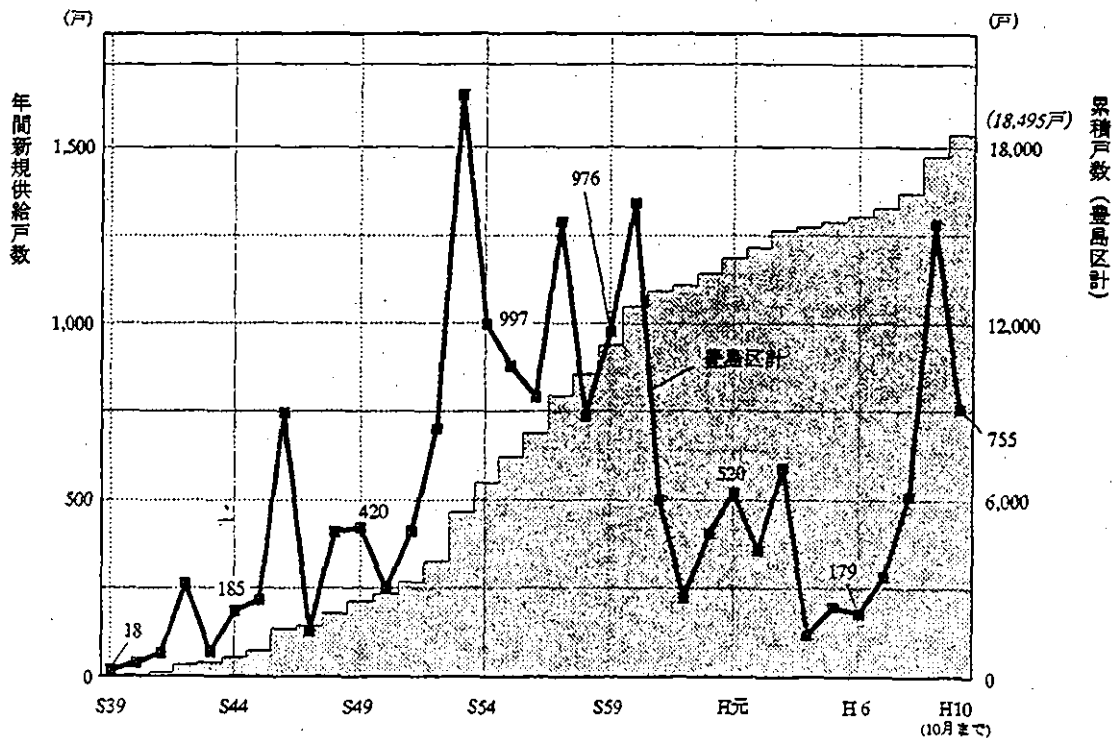
豊島区において分譲マンションは年々増加しており、平成10年10月現在で19,468戸存在し^{*}、区内の総住宅数の約1割を占めています。このように、分譲マンションは区民の方々の住まいの形態として定着してきており、今後も増加していくことが見込まれています。

分譲マンションは、持ち家であることから、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す。しかし、年齢や経済状況、家族構成などが多様な多くの方々が所有している分譲マンションでは、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であり、維持・管理を進める上で、法律や技術的な専門知識が必要となっていることから、所有者の方々の自助努力だけでは適切な維持・管理が困難な状況にあります。

このため、豊島区では、分譲マンションを区民の方々の快適な住まいとして末永く維持・形成するためには、豊島区が一定の支援・誘導を行うことが必要と考え、分譲マンションに対する今後の豊島区の関与のあり方を検討する基礎資料として、アンケート調査を中心とするこの調査を実施したものです。

※ 首都圏高層住宅全調査（社）日本高層住宅協会）および豊島区水道台帳（豊島区資料）より算出

■分譲マンションの供給戸数の推移（昭和39年～平成10年10月）



※ 養年が不明である973戸を除く

資料) 首都圏高層住宅全調査 (社)日本高層住宅協会)
豊島区水道台帳 (豊島区資料)

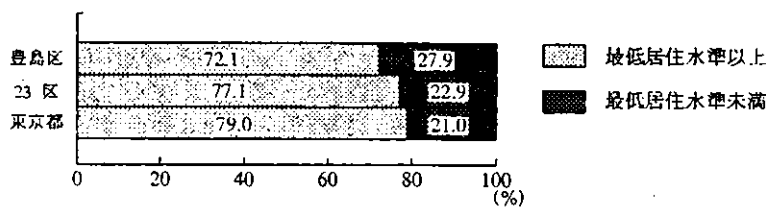
2. 豊島区における分譲マンションの問題点と課題

調査結果に基づき、豊島区における分譲マンションの問題点と課題を、住宅・住環境、維持・管理、建替えの3つの視点から整理しました。

2-1. 住宅・住環境に関わる問題点と課題

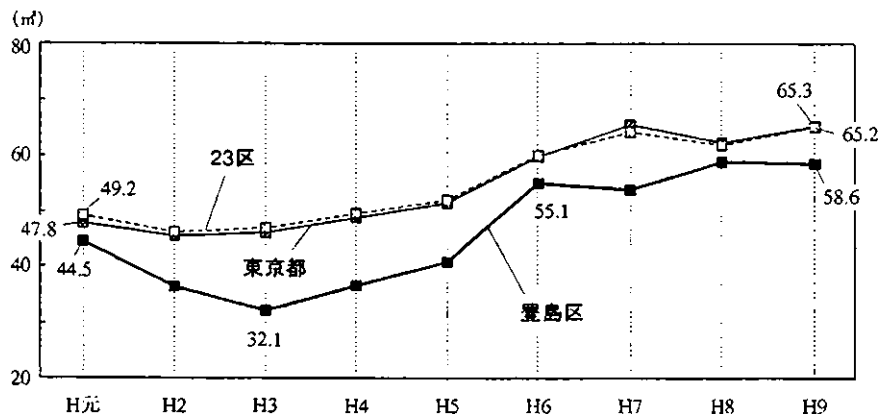
- ① 共同住宅の3割近くが最低居住水準を満たしておらず、戸当たり床面積も23区に比較して小規模になっており、居住水準の向上が求められています。

■ 共同住宅における最低居住水準の達成状況



資料) 平成5年住宅統計調査 (総務庁)

■ 新設共同住宅一戸当たり床面積の推移



資料) 建築着工統計調査

● 最低居住水準とは？

最低居住水準とは、国の第七期住宅建設五箇年計画（平成8年3月15日閣議決定）により定められている、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な居住に係わる水準です。

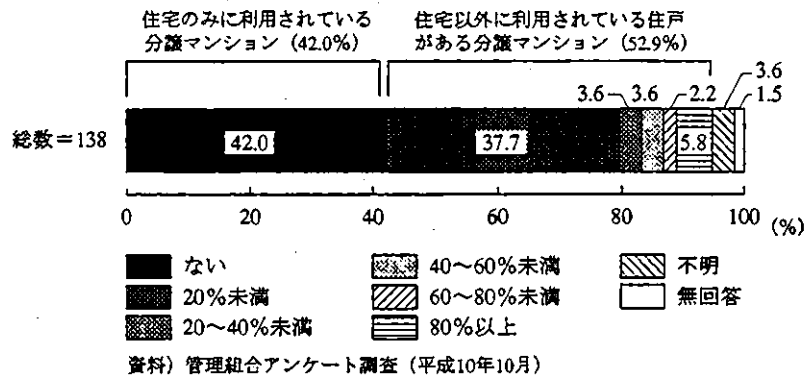
標準的な世帯構成の場合、世帯人数に応じて、住戸の規模が右表のように定められており、特に、大都市地域の借家居住世帯に重点をおいて、平成12年度末までに最低居住水準を満たしていないすべての世帯の解消が目標とされています。

世帯人員	居住室面積	住戸専用面積
1人	7.5㎡ (4.5畳)	18㎡
1人 (中高年齢身)	15.0㎡ (9.0畳)	25㎡
2人	17.5㎡ (10.5畳)	29㎡
3人	25.0㎡ (15.0畳)	39㎡
4人	32.5㎡ (19.5畳)	50㎡
5人	37.5㎡ (22.5畳)	56㎡
6人	45.0㎡ (27.0畳)	66㎡

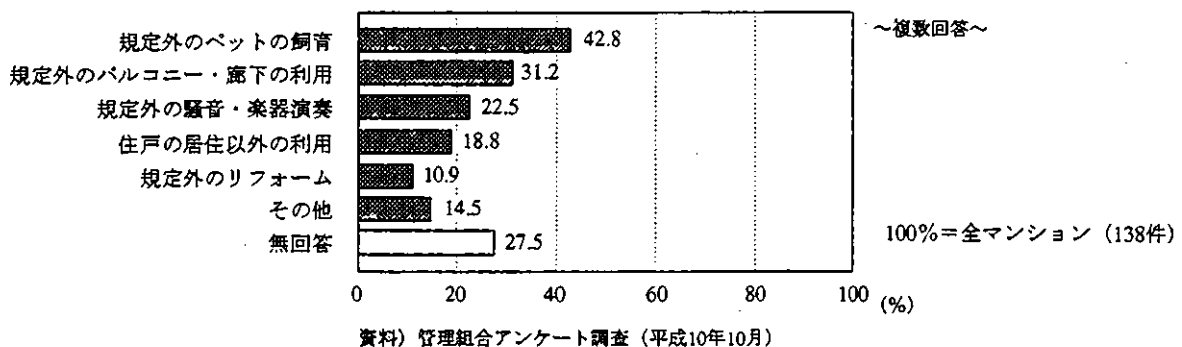
- 注：1. 標準的な世帯構成とは、世帯人員3人以上の場合、夫婦と分断就寝すべき子供により構成される世帯をいう。
2. 居住室面積は、寝室及び食事室兼台所のみを含む面積（内法）である。
3. 住戸専用面積は、寝室、食事室兼台所、便所、浴室、収納スペース等を含み、バルコニーを含まない部分の面積（専心）である。

- ② アンケート調査によると、分譲マンションの5割を超える割合で、住宅として供給されたにも関わらず、商店や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、居住者以外の不特定多数の人の出入り等、住宅と非住宅の混在からくる摩擦による住環境の悪化が心配されます。また、居住ルールの違反の多い内容として、ペットの飼育やバルコニー・廊下の利用等の問題が指摘されていることから、居住者自身のルールへの関心を高める工夫が必要であり、講習会の開催等の支援が求められています。

■事務所等住宅以外に利用されている住戸の割合



■居住ルール違反が多い項目



●分譲マンションの事務所等住宅以外の利用

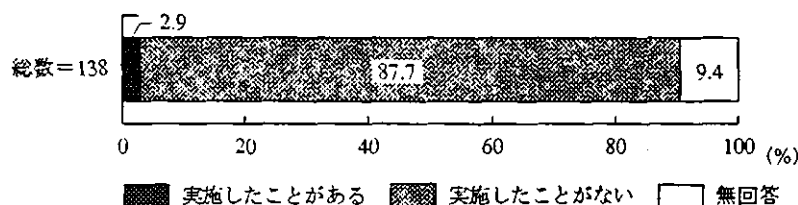
立地条件がよく、事務所等としての利用ニーズの高い地域に建っている分譲マンションでは、住戸が事務所など住宅以外の用途に利用されるケースがみられます。このような状況が進行すると、不特定多数の人が出入りすることなどによる居住環境の悪化が懸念されます。

分譲マンションの各住戸の利用は、基本的に所有者個人の自由です。しかし、たくさんの人々が共に住み、所有している分譲マンションでは、個人が所有する住戸といえども、その利用には一定のルールが必要です。このような観点から、個人が所有する住戸等（専有部分といいます）の利用方法や、所有者全員が共同して所有し利用する玄関ホール、廊下、エレベーター等（共用部分といいます）の使用や維持・管理について、ルールをつくるのが法律で定められています。このルールが管理規約と呼ばれているものです。

事務所利用が進んでお困りの場合は、管理規約で事務所等の利用制限に関するルールを定め、その内容を所有者に周知することが考えられます。また、住戸を住宅以外の用途に利用する場合は、管理組合に書面により届け出をするよう定め、常に管理組合が各戸の利用状況を把握しておくことも必要と考えられます。

- ③ 豊島区においては、分譲マンションの4割程度が、昭和56年の新耐震設計法の施行以前に供給されています。また、アンケート調査によると9割近くの分譲マンションで、まだ耐震診断が実施されておらず、地震に対する安全性の向上を考慮した対策を進めることが必要となっています。

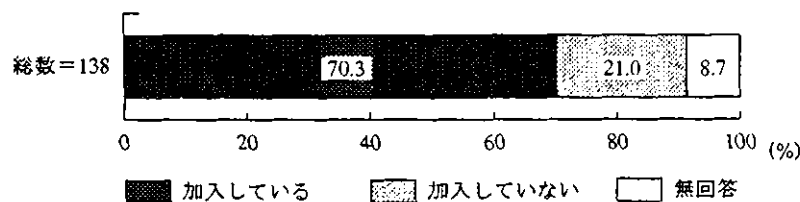
■耐震診断調査の実施の有無



資料) 管理組合アンケート調査 (平成10年10月)

- ④ アンケート調査によると、管理組合の約7割が地元町会に加入しているとともに、約5割が町会の行事に参加していることから、地域と一体となったコミュニティの形成が図られていると考えられます。今後は、約3割の地元町会に未加入の分譲マンションの加入を促進するなど、より一層の地域と一体となった良好なコミュニティ形成を図る必要があると考えられます。

■地元町会への加入の有無



資料) 管理組合アンケート調査 (平成10年10月)

●新耐震設計法とは？

新耐震設計法とは、地震に強い建物とするための建物の構造のあり方を定めた建築基準法による基準で、昭和56年の建築基準法の改正により設けられ、現在も用いられているものです。これでは、従来にも増して、建築物建設時に対する厳しい構造基準が定められており、この新耐震設計法の施行より前に建設された建物は、一般に耐震性の上から、何らかの対応が必要とされています。

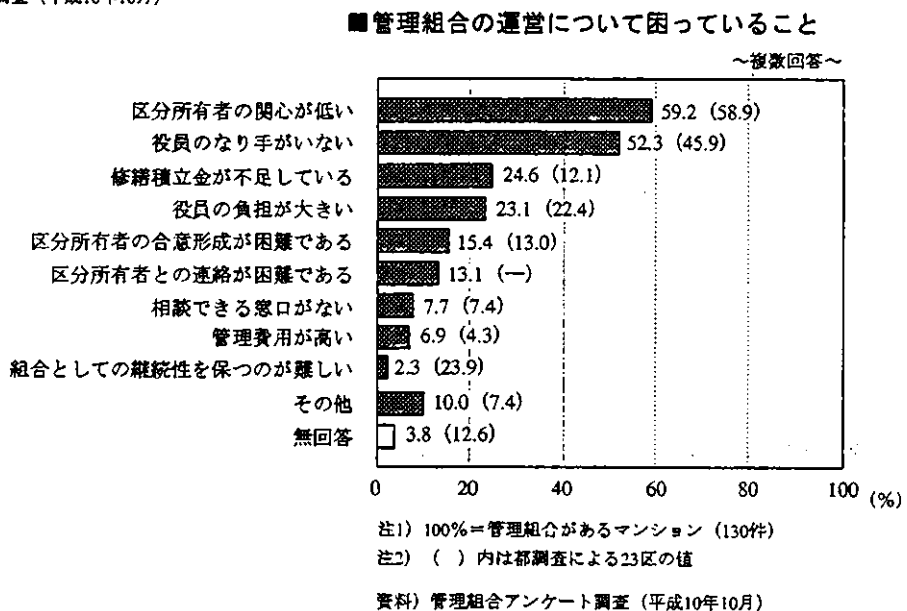
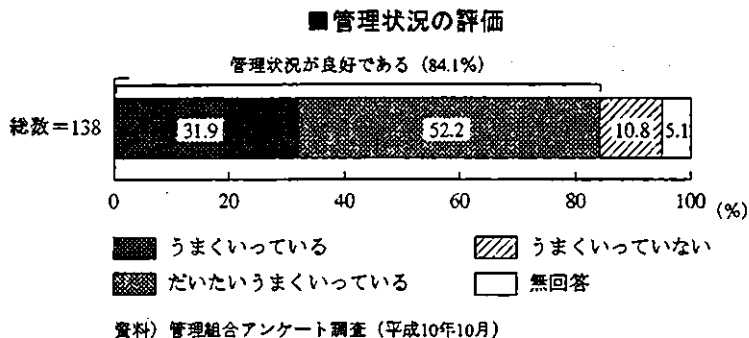
●耐震診断の必要性

阪神大震災 (平成7年) では、現行の耐震基準に適合していない建物に大きな被害が出たことから、現行の耐震基準施行前に建設された建物の耐震改修を促進することを目的に「耐震改修促進法」が平成7年に制定されています。

この法律では、耐震改修の法的な義務は規定されていませんが、耐震診断・耐震改修に要する費用に対する低利融資や建築基準法上の優遇規定が設けられています。

2-2. 維持・管理に関わる問題点と課題

- ① アンケート調査によると、8割を越える管理組合が管理状況が良好であると評価しています。しかし、管理組合の運営について困っていることとして、所有者の関心の低さが約6割の分譲マンションで指摘され、また、役員のなり手がいない等区分所有者の積極的な姿勢がみられないことから、複雑な問題が生じたとき、その対応に困ってしまうのではと危惧されています。



● 管理組合とは？

管理組合とは、分譲マンションの所有者（区分所有法^{*}上は区分所有者といいます）が、快適な分譲マンション居住を支えるために、全員でマンションの維持・管理のために組織する団体です。

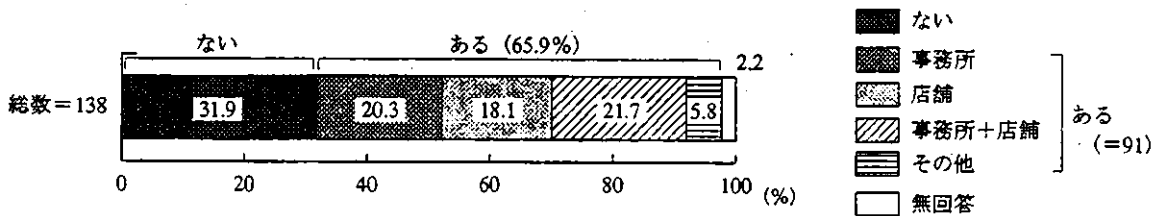
管理組合の主な活動としては、マンションの共用部分の保守点検や清掃、集会室や駐車場等の運営、マンション内の安全を守るための巡回等があげられます。また、管理組合の運営は、管理組合の意志決定を行うための「総会」と管理組合の業務を直接行うための「理事会」を中心に行われ、総会は、会計報告や予算案の議決等のために少なくとも1年に1回は開催する必要があります。

なお、法律上は、分譲マンションの所有者になった時点で、自動的に管理組合に入会したことになります。このため、分譲マンションを所有することは、管理組合の一員になることを意味しているのです。

* 区分所有法 = 建物の区分所有等に関する法律 (昭和37年制定、昭和63年最終改正)

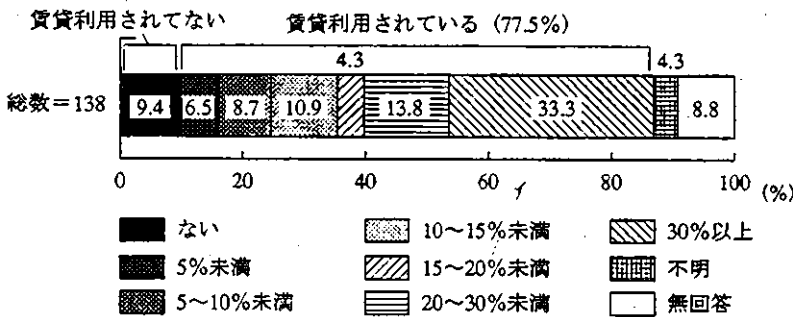
- ② 豊島区では、複合建築物が多く、住戸の事務所等住宅以外の利用や賃貸化が進行しており、このような状況が適切な維持・管理を阻害している要因のひとつになっています。また、特に小規模な分譲マンションでは、集会の開催頻度や集会への出席率が低く、しかも管理規約がなく、本来管理組合理事長が就任すべき管理者に、管理会社など他の人がなっている分譲マンションが多くなっています。

■供給時における住宅以外の用途の状況



資料) 管理組合アンケート調査 (平成10年10月)

■現在、賃貸利用されている住戸の割合



資料) 管理組合アンケート調査 (平成10年10月)

●複合建築物の分譲マンション

商業地域や幹線道路沿いでは、低層部分が店舗や事務所、中高層部分が住宅となっている分譲マンションが多く見られます。このような複合建築物の分譲マンションでは、1つの建物の中に個人の住まいと商売のための施設という利用方法や目的が全く異なる用途が存在するため、維持・管理の方法やその費用の負担について特段の配慮が必要となります。

●分譲マンションの賃貸化

分譲マンションの所有者が所有している住戸を他の人に貸すこと自体は全く自由です。しかし、所有者はその分譲マンションに住んでいないため、また、借りた者は仮の住まいとしての意識があるため、所有者も借りた者も維持・管理についての意識が低くなり、賃貸化が進むと適切な維持・管理が困難となることが危惧されます。

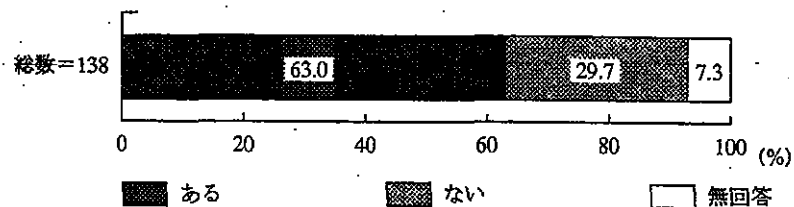
マンションの外に住んでいようとも所有者である以上、管理組合の一員としての義務を負います。また、借りて住んでいる人も他の人に迷惑をかけない住まい方を行うなどの一定の義務を負います。

●管理者とは？

管理者とは、区分所有法に基づき、管理組合の業務を統括する権限を与えられた者で、通常は管理組合の理事長になります。管理者は、区分所有者が総会で選任します。

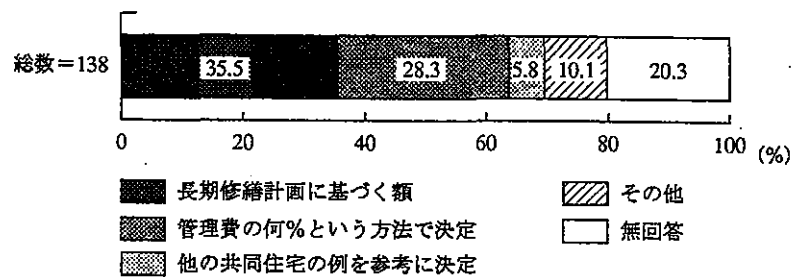
- ③ 3割程度の分譲マンションに長期修繕計画がなく、また、修繕積立金の額が長期修繕計画に基づく額で定められている分譲マンションは1/3程度に過ぎません。一方、大規模修繕を実施すべきと考えられる時期にあっても実施されていない分譲マンションが5割程度を占めていることなど、良質な住宅としての維持・保全を促進することが急がれています。

■長期修繕計画の有無



資料) 管理組合アンケート調査 (平成10年10月)

■修繕積立金額の決定方法



資料) 管理組合アンケート調査 (平成10年10月)

●大規模修繕の必要性

いくらマンションがコンクリートで丈夫につくられていても、年を経るごとに、外壁や塗装部分、給排水設備等の共用部分も痛んでいきます。このため、分譲マンションを長期にわたって快適で安全なみなさんの住まいとして維持し、また、大切な資産としての価値を保つためには、共用部分について計画的に大規模な修繕工事を確実に実施する(通常5~15年程度ごとに行う)ことが必要になるのです。

●長期修繕計画とは?

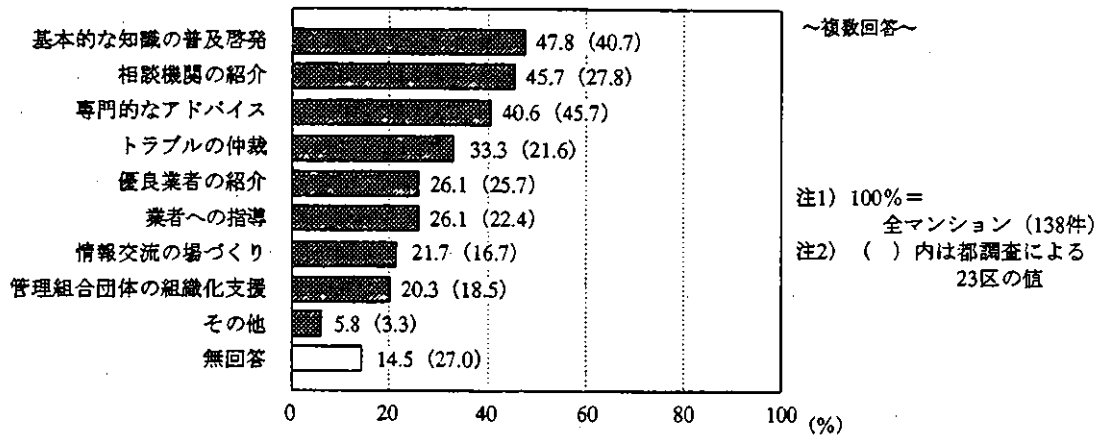
長期修繕計画とは、建物の基本性能を維持するために、おおむね向こう20~30年程度の間、いつ頃、どんな修繕を行えばよいか、また、その実施のためにはどの程度の費用が必要となるかを定めた計画です。大規模修繕工事は、この計画に基づいて実施されるため、すべての分譲マンションで長期修繕計画を立てておく必要があります。

●修繕積立金とは?

修繕積立金とは、大規模修繕のために必要な資金を、定期的(通常毎月)に各区分所有者から一定額を集め、これを管理組合が積み立てるものです。修繕積立金の額は、一般に低くおさえられているケースが多くなっていますが、大規模修繕工事を実施する際に必要な額が積み立てられていないと、各所有者から不足額を徴収することになり、結果的に実施が困難となる場合もあります。このようなことにならないように、長期修繕計画に基づいて、必要な時期に必要な額が積み立てられるように、修繕積立金の額を設定しておくことが重要です。

- ④ 行政への期待として「基本的な知識の普及啓発」「相談機関の紹介」「専門的なアドバイス」が上位を占めています。本来、分譲マンションの維持・管理は所有者の自助努力によるべきものですが、これらの期待に応えるべく、公的な支援策の充実が求められています。

■行政に期待すること



資料) 管理組合アンケート調査 (平成10年10月)

●豊島区の相談窓口

(相談日が祝日の場合は行いません。)

◇住まいの増改築相談

場所: 豊島区民センター2F 第1相談室
日時: 毎月第1・3木曜日 午前10:00~午後3:00
内容: 住宅の増改築、修繕工事等に関する相談

◇住宅・不動産相談

場所: 豊島区民センター2F 第1相談室
日時: 毎週水曜日 午後1:00~午後4:00
内容: 住宅・不動産に関する相談

◇法律相談

場所: 豊島区民センター2F 第2・3相談室
日時: 毎週月曜日~金曜日 午後1:00~午後4:00
毎月第3土曜日 午前10:00~正午
内容: 土地、建物、相続、民事、刑事等の一般法律相談

※相談希望日の1週間前から電話にて予約申込を受け付けます。Tel.03(3984)7601

なお、1回の相談時間は30分以内です。

◇マンション居住者交流会・マンション管理セミナー

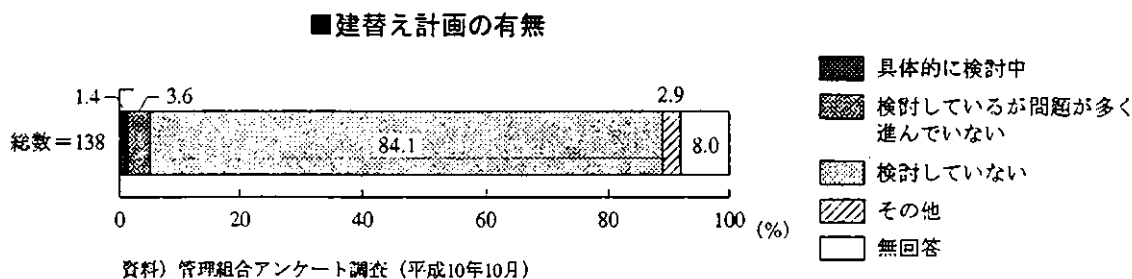
財豊島区街づくり公社では、分譲マンションにお住まいの方々と一緒にマンション居住に関する問題を自由に話合う場として、「マンション居住者交流会」を開催しています。

また専門家を招いて『マンション管理セミナー』も開催しています。
詳しくは、財豊島区街づくり公社事業推進課Tel.03(5992)3329までお問合せ下さい。

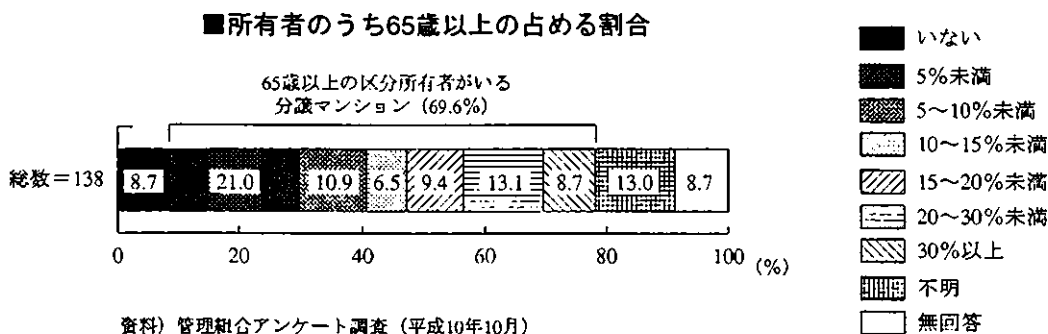


2-3. 建替えに関わる問題点と課題

- ① 建替えを検討している分譲マンションがわずかですが存在しています。さらに、今後建替えへ向けての検討を行う必要がある分譲マンションが、年々増加するものと考えられます。



- ② 建替えを進めるためには、まず第一に所有者の合意形成が必要です。しかし、区分所有者の関心の低さが約6割の分譲マンションで指摘されているとともに、所有者の高齢化の進行、複合建築物としての利用、賃貸化の進行等が重なり、これらが区分所有者の合意形成を困難なものにしています。さらに、現行の法制度では不適格建築物となってしまう分譲マンションや、容積に余裕のない分譲マンションも多いことから、これらの問題にいかに対応していくかが重要な課題となっています。



● 分譲マンションの建替え

通常、分譲マンションの建替えは、建替え時期の判断や区分所有者の合意形成の難しさ等の問題により、困難を極める例が数多く聞かれます。

また、現在のマンションの多くが、その敷地に関わる建築基準法等の規制の範囲内で最大面積を確保できるように建築されているため、建替えを行って新しい建物を建築しても、現状より大きな建物を建築することが困難となり、場合によっては、建築後の規制の変更により、現状よりも小さな建物とならざるを得ない場合も出てきます。

このため、通常の高齢化に伴う建替えを実施したこれまでの事例では、建替えることによって建替え前の建物よりも大きな建物を建築することが可能で、新しい建物で増大した余剰床を販売することにより、建替えの費用がかからないか、かかっても少額で済むことが多く、建替え前よりも大きな専有部分を得られるなど、個々の区分所有者にとってメリットが大きいケースが多くを占めています。

しかし、将来的には、すべてのマンションで、建替えに関わる問題は避けては通れない非常に大きな問題であることから、専門家や行政を交えながら、管理組合全体で慎重な検討を進めていく必要があります。

3. 快適な分譲マンション居住の実現に向けて

分譲マンションは多くの人が共に住み、所有権を区分し、又共有しています。このため、管理や維持していくためには所有者全員の協力と合意が必要です。

しかし、管理や維持を行っていく上で、法律や技術的な専門知識が不可欠で、戸建て住宅にない複雑な特殊性があります。所有者の自助努力だけでは適切な運営が困難になる場合もあります。

このために、豊島区や都・国が連携を図り、支援・誘導を進めるべく検討を始めます。

居住水準を満たしていない住戸が約3割近くあり、これらの向上を誘導すると共に、ファミリー向け住戸の供給を推進し、安定した人口構成の形成に努めていきます。

居住以外の利用やペット飼育・騒音などの居住ルールが問題となっていることは、区分所有者の管理規約・使用細則に対する認識が薄いことを示しています。

また、大規模修繕計画や建替え計画についても管理組合の重要な業務となっていますが、役員の経験不足や複雑な事項（資金計画・見積り分析・劣化状況判断・その他）も多く混乱しているところも少なくありません。

以上の事柄を整理しますと以下の通りとなります。

- ① 管理組合の設立と適切な運営管理
- ② 居住形態に見合った管理規約、使用細則の作成
- ③ 区分所有者の意識啓蒙と自助努力
- ④ 地域社会との連帯・相互扶助
- ⑤ 行政の関与と補完

上記の5点に集約できますが、5番目を除き、すべて区分所有者自身のことです。ですから、区分所有者全員が知識を出し合い、共通認識として持つよう情報の周知方法（回覧版・ニュース発行・ポスター作成など）を工夫して行くことが重要となっています。

この調査結果を踏まえ、関係機関の協力を得ながら、更にきめ細かな実態の把握と調査研究を行い、住民と一緒に、それぞれの役割分担に従いながら住環境整備に努め、安心して住み続けられるまちづくりを進めることが重要になっています。

としまのマンションをみる

平成 10 年度
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

(発行)

豊 島 区

(編集)

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

(編集協力)

財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター
株式会社 社会空間研究所