

3-4 個別のマンションの状況

現地調査において管理不全が疑われるマンションや、アンケート調査において管理上の課題が多いと回答したマンション、あるいは反対に、良好な取組みが行われているマンションを抽出し、管理組合や区分所有者等に対して、詳細な管理運営状況等の聞き取り調査を行い、マンションの詳細な管理状況や運営状況等を把握した。

■ 詳細調査のヒアリング項目

| ヒアリング項目 | 聞き取りを行う内容 |
|------------------------|---|
| ①管理に関する現状について | ○管理体制、規約について <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の有無 ⇒無いことによる課題 ・規約の有無 ⇒無いことによる課題 ・管理会社の変更と変更理由 <p style="text-align: right;">など</p> |
| ②マンションを維持・保全のための方策について | ○修繕について <ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の積み立て方等 ○耐震化への取組みについて <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断、耐震補強工事の実施状況 ・実施していない場合の要因 ○建替えについて <ul style="list-style-type: none"> ・建替えの実施検討状況 ・実施していない場合の要因 <p style="text-align: right;">など</p> |
| ③居住者について | ○分譲マンションにおける賃貸化・空室化について <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人（不在区分所有者について） ・空室の状況 ・空室を埋めるための対応策（外国人の入居等） ・民泊への考え方（導入推進／反対） ○居住者の高齢化について <ul style="list-style-type: none"> ・居住者の年齢層の推移 ・高齢化への対応（建築設備等） ○その他居住者に係る課題等 <p style="text-align: right;">など</p> |
| ④課題への対応策について | ○上記の課題に対する相談体制の有無について ○行政の支援について <ul style="list-style-type: none"> ・既存制度の認知度 ・既存制度の活用状況 ・上記以外に必要と思われる支援について <p style="text-align: right;">など</p> |
| ⑤その他 | ○上記以外の項目 |

■ ヒアリング項目別の結果概要

| ヒアリング項目 | 結果（概要） |
|------------------------|---|
| ①管理に関する現状について | <p>【管理状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○比較的規模の小さいマンションでは、自主管理を行っている割合が多い。 ○管理会社との信頼関係の破綻から会社を変更したケースも見られる。 ○区分所有建物であるが、親族同士で所有しているケースも見られる。 |
| ②マンションを維持・保全のための方策について | <p>【設備について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○小規模マンションではエレベーターが設置されていないケースもあり、敷地規模が狭小なため新設も困難である。 ○設備更新を行う際に、費用負担が難しい区分所有者がいるために更新がままならないケースがある。 <p>【建替え・耐震等の改修について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○居住者の高齢化等に伴い、費用の捻出が困難。 ○修繕積立金がないため、対応が難しい。 |
| ③居住者について | <p>【居住者の構成・コミュニティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○分譲時から暮らしている居住者も多く、高齢化が進行。 ○子供世代が戻ることで世代の若返りがみられるケースもある。 ○外国籍の住民が増えてきており、コミュニケーションが課題。 ○季節ごとにイベントを行い住民の交流機会を設けているマンションもある。 <p>【住戸の転貸等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○オーナーが転貸を行っていて、外国人に貸すケースもあり、居住者間のコミュニティに不安がある。 ○賃借人が管理組合の決まりを守らないケースもある。 <p>【災害への取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大規模マンションでは、災害時に備えて定期的な訓練等を実施しているケースも見られる。 ○小規模マンションでは、実施していないものが多い。 |
| ④課題への対応策について | <p>【行政の支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○区の広報で情報を入手し、制度を活用しているマンションもあるが、既存の制度の周知が不十分である。 ○金銭面での負担が大きいため、対応が困難なケースもある。助成金的な支援策があるとよい。 |
| ⑤その他 | <p>【駐輪場について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○駐輪場が確保できていないマンションでは、道路沿いに駐輪しているケースが多い。 ○駐輪場が確保されていても、自転車の規格がラックに合わない（こどもを乗せる3人乗りの自転車など）ために不足している状況もみられる。 |