

単身者用 分譲賃貸マンションの現状 ～修繕積立金不足から第三者管理者方式、ワンルーム条例について～



マンションにはさまざまな分類方法がある。明確に定義されたものではなく、イメージで使用される場合が多い。一般的に使用される分類は次のような分類である。

①建築上の特長による分類 単棟型、団地型、複合用途型、タワー型、盤状型

②所有者・居住者の属性による分類 投資用、実住用、セカンドハウス用
コンパクトマンション(単身者用、DINKS用)

③立地による分類 リゾート型、都市型、郊外型

④法的な位置づけによる分類 権利能力なき社団、管理組合法人、所有権マンション、借地権マンション

また、分譲マンションでありながら自ら居住せず、賃貸用住宅として使用されているマンションを不動産業界内では「分譲賃貸マンション」と呼ぶ。

今回は、東京23区内の40㎡以下の単身者(DINKSを含む)が区分所有者から賃貸して住むことを想定して分譲されたマンション、つまり「単身者用分譲賃貸マンション」と呼び、その実態をレポートする。

単身者用分譲賃貸マンションの課題

単身者用分譲賃貸マンションは、区分所有者が外部区分所有者である傾向があることから、下記のような課題があるのではないかと推測した(表1参照)。

■表1

特徴	想定される課題
投資用である	修繕積立金が不足した場合、値上げに関する合意形成が取りにくいのではないか
外部区分所有者が多い 賃借人が多い	管理組合活動に関心がなく、管理組合が機能しにくいのではないか。 賃借人が多いためルールやマナーなどが守られにくいのではないか

それぞれ想定される課題について検証してみよう。

1. 修繕積立金が不足した場合、値上げに関する合意形成は取りにくいのか。

単身者用分譲賃貸マンションの積立金の状況はどのようになっているのだろうか。

国土交通省「積立金ガイドライン」(以下「ガイドライン」という)では、下記のような金額が示されている(表2参照)。このガイドラインの平均値(赤く示された金額帯)に単身者用分譲賃貸マンションをあてはめてみたい。

単身者用分譲賃貸マンションのデータと調査方法

不動産売買広告において表示された「管理費」「修繕積立金」の金額を専有面積で徐し、㎡単価を算出する方法
データ提供元 アットホーム株式会社

[地域] 東京23区内

[期間] 2013年11月～2022年10月まで

[条件] 専有面積40㎡以下の成約データ、同一マンションの場合は、成約年月日の新しい方を採用

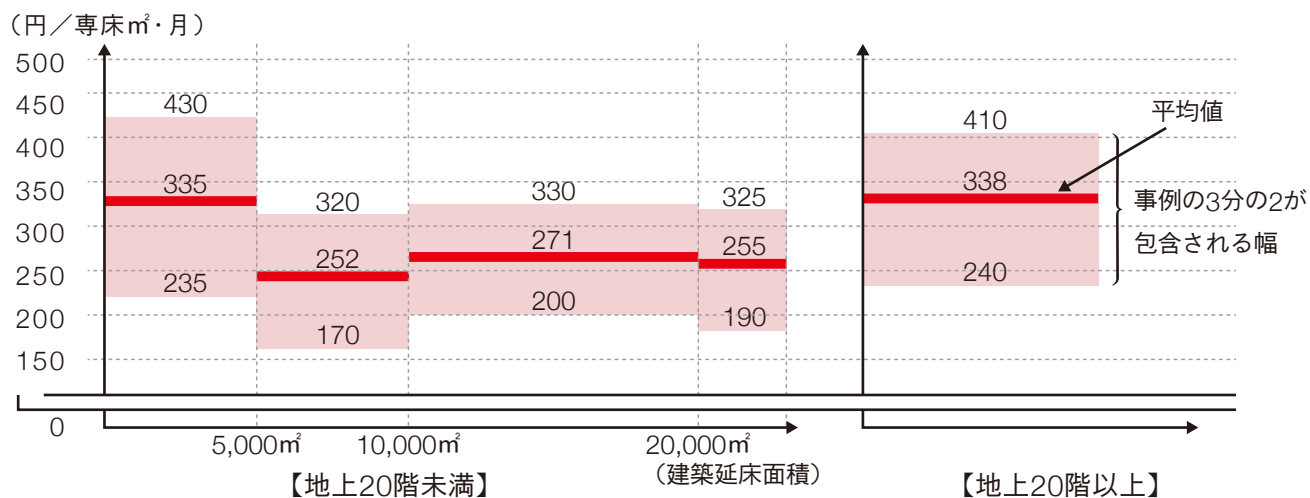
[総数] 3,251件

単身者用分譲賃貸マンションの60戸以下の戸数帯では、そのほとんどが建築延べ床面積が5,000㎡以下であると想定される。この場合、ガイドラインでは、積立金の平均値の目安が235円～430円となる。

一方で、販売データから算出した積立金の戸数帯別平均額は図1の通りである。積立金の平均額の235円の下限値に近い。さらに、10戸未満、40戸以上50戸未満の戸数帯ではそれを下回る結果となった。戸数の少ない投資型マンションでは積立金ガイドライン以下の積立金となっている。仮説通り、積立金が不足していることがわかる。

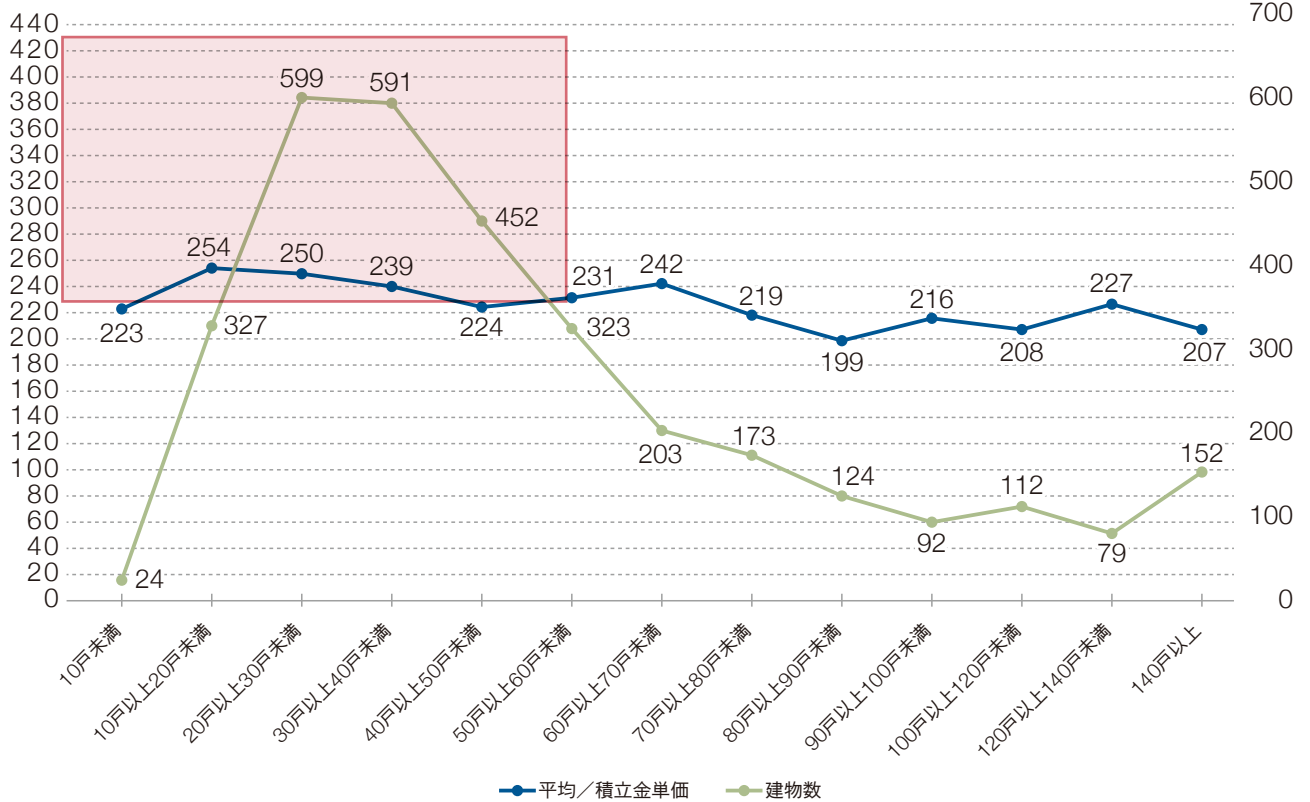
■表2

計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安(機械式駐車場を除く)			
地上階数／建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
20階以上		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月



■ 図1: 戸数帯別積立金単価

※アットホーム株式会社のデータをもとに弊社で編集・加工

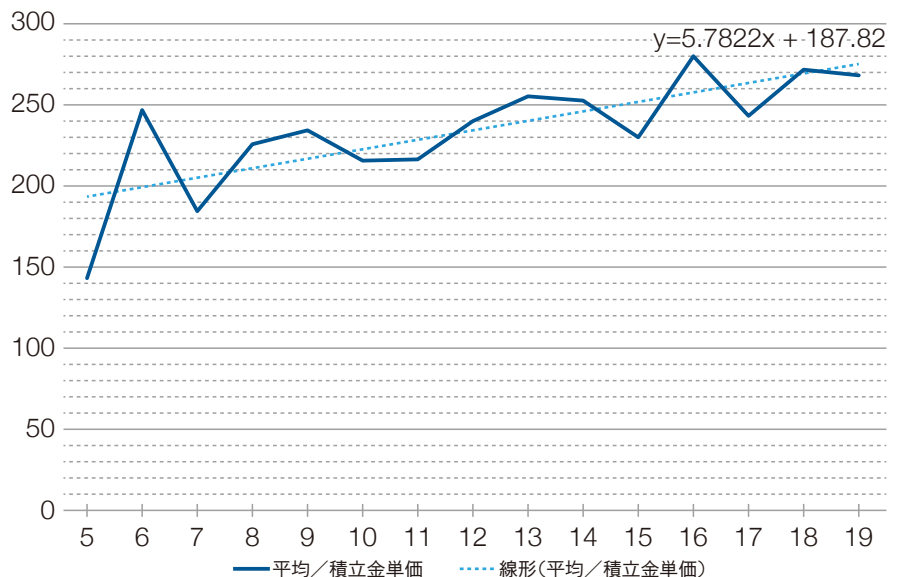


さらに、20戸未満の戸数帯について分析する(図2参照)。通常、戸数が小さくなるほど、積立金の単価は上昇する。しかし、20戸以下の戸数帯では積立金の額が低くなる傾向にあることがわかる。長期修繕計画の策定や積立金の改定は、管理会社やマンション管理士などといったプロからの提案がきっかけとなり行われていることが多い。積立金の値上げがされていないということは、こうしたプロによる提案が少ないのではないだろうか。

一般的に戸数の少ないマンションでは管理業務委託費が少額となったり、管理組合に予算がなかったりするため、管理会社やマンション管理士が管理を受託する際の採算ラインに乗りにくい。そのため、20戸以下の戸数帯では、管理会社などに管理業務を委託せず、自主管理をするマンションが多いのではないかと予想した。

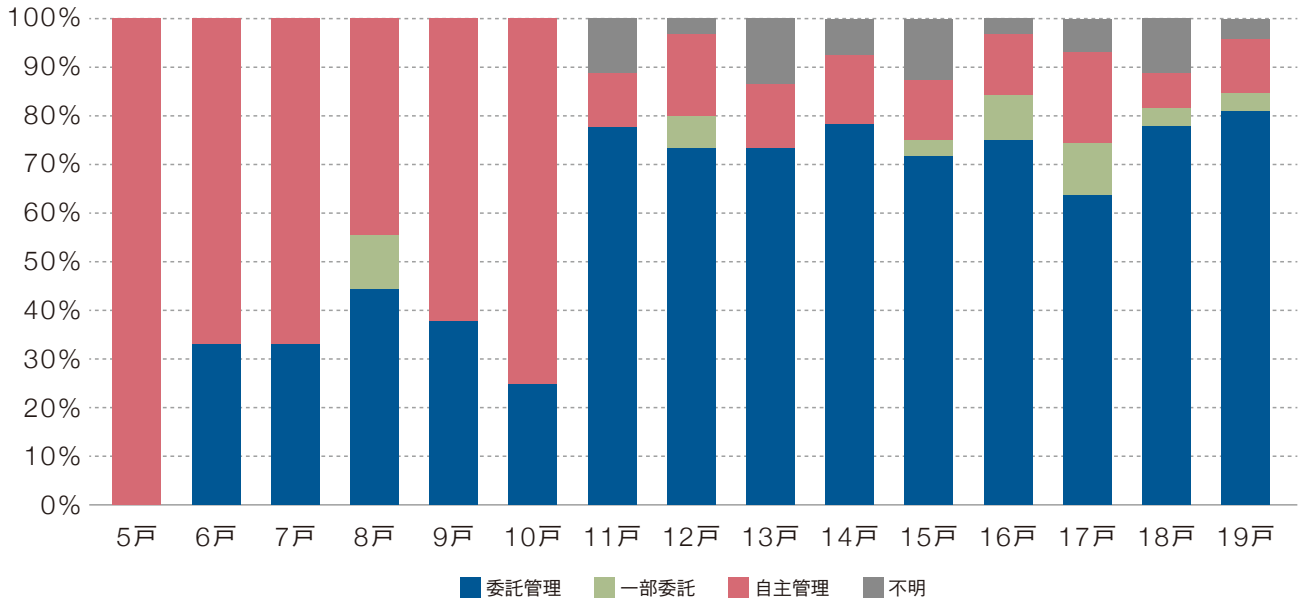
同様に20戸未満のマンションについて、自主管理のマンションがどのくらいのあるかを調査した(図3参照)。その結果、10戸を境として自主管理マンションの比率が高くなることわかる。自主管理比率が高いことが、積立金に関する情報不足につながり、積立金が不足してしまうことの要因のひとつになっているのではないだろうか。

■ 図2: 平均/積立金単価(20戸未満)※アットホーム株式会社のデータをもとに弊社で編集・加工



■図3: 20戸未満マンションの自主管理比率

※アットホーム株式会社のデータをもとに弊社で編集・加工



次に、築年数ごとに積立金の金額がどのように推移しているかをグラフに示す(図4参照)。ガイドラインでは、5000㎡~10000㎡における積立金単価170円が最下限となっている。

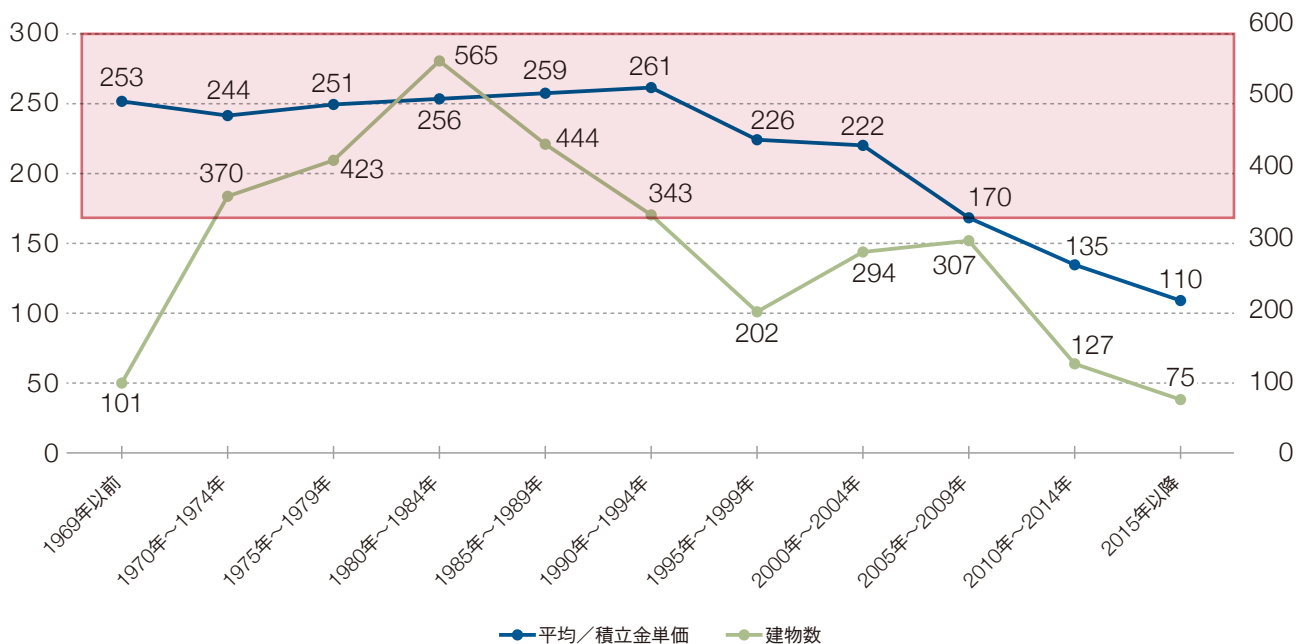
しかし、2010年以降に分譲されたマンションでこの下限値を下回る結果となっている。2015年以降では積立金単価110円である。

一方で、1990年以降のマンションは250円の水準まで値上げがされている。十分な積立金の額であるかは別として、築30年を超えるあたりで積立金の改定が進むようである。これは一般的に第2回目の大規模修繕工事を終えて、積立金の残高が急激に不足する時期と一致する。単身者用分譲賃貸マンションでも大規模修繕工事の実施時期にあわせて一定の値上げがされていると考えられる。

ただし、新築時の積立金の額は低額であると言わざるを得ない。投資用マンションとして分譲される場合は、利回りを優先に金額が設定されることから、積立金の額が抑えられてしまう傾向があると考えられる。

■図4: 築年数帯別積立金単価

※アットホーム株式会社のデータをもとに弊社で編集・加工



一般的に分譲時の積立金計画は、そのほとんどが段階増額方式である。国土交通省では均等積立方式を推奨しているが、街中で見かける販売広告等を見ても均等積立方式の事例はほとんどない。ファミリーマンションですら同様の状態であるため、単身者用分譲賃貸マンションが均等積立方式で計画されているとは考えにくい。そのほとんどが、積立金の値上げが必要な計画になっているだろう。購入した人が、あらかじめそれを理解して購入しているのかは疑問だ。

区分所有者の多くは、利回りが下がるのを嫌がり、さらに小規模になると自主管理で最低限の管理とすることにより、なるべく管理費や積立金を上げないようにしたいという心理が働く。その結果として積立金の値上げには合意形成がとりにいのではないだろうか。

2.20年以上前から第三者管理者方式を採用

単身者用分譲賃貸マンションを管理する会社にヒアリングすると、20年以上前から第三者管理者方式による運営がされていることが分かった。現在、ファミリーマンションにおいても第三者管理者方式が検討されるようになったが、その際に分譲賃貸マンションでの導入実績は参考になるのではないだろうか。

単身者用分譲賃貸マンションの「管理者」に就任しているのは、主として分譲主である。一方でファミリーマンションにおける第三者管理者方式では、マンション管理士や管理会社が「管理者」に就任していることが多く、分譲主であることはほとんどない。つまり、管理者の属性は大きく異なっている。

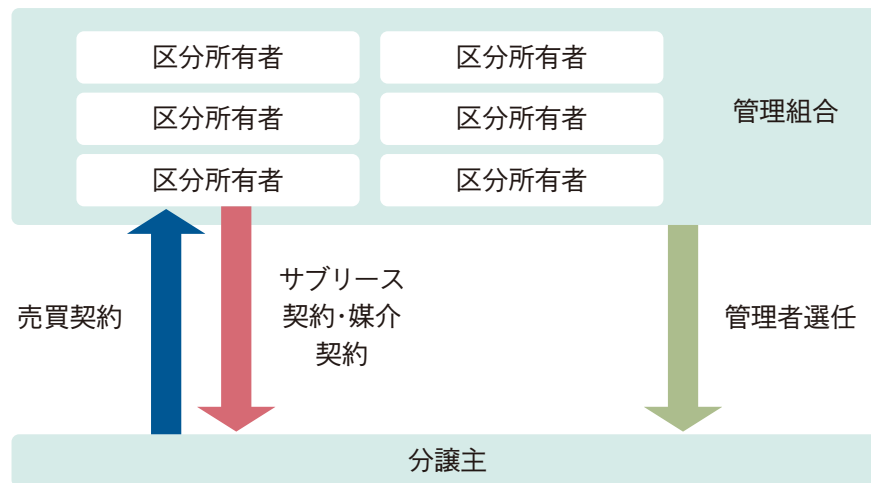
そして分譲主は、販売したマンションの専有部分について、サブリース契約や媒介契約を通じて区分所有者からその運用の依頼を受けていることが多い。管理組合の管理者として共用部分の管理を任されるのと同時に、賃貸マンションとしての専有部分の運営も任されているのである。

管理者に就任した分譲主は、管理組合名で管理会社と管理委託契約を締結する。大規模修繕工事などの取り組み方については、管理者により考え方もさまざまである。管理者が自らの関係会社に発注することもあれば、管理会社に発注することもある。

第三者管理者方式でよく問題となる利益相反取引が発生するリスクについては、区分所有者が管理者となる「理事会方式」と管理会社が管理者となる「第三者管理者方式」の中間付近に位置するといったところだろうか。

利益相反取引に対するけん制要素として挙げられるのが「分譲主のブランド価値」となる。賃貸マンションとして運用し、その収益が上がれば、分譲主のブランド価値は上がり、さらに次のマンションの販売にプラスの影響を及ぼす。反対に賃貸マンションとしての運用益が出なければ、次のマンションは売れにくくなってしまふ。運用益には、経費となる管理費や積立金の額も大きく影響する。つまり、管理費や積立金を最小限にとどめることができれば、運用益は上がる。しかし、運用益を上げようとするばかりで、修繕をしないままにしておけば、賃借人がつかなくなり、賃貸マンションとしての価値が下がる。このぎりぎりのバランスで運営しようとするのが普通である。

この前提をふまえ、分譲主が利益相反行為をしようとした場合を考えてみよう。管理者の立場を利用し、修繕工事等で法外な利益を得ようとするなら、管理組合の収支は悪化し、積立金を大幅に増額しなくてはならなくなる。積立金が大幅に増額されれば、サブリース契約における区分所有者の賃料を下げない限り、運用益は出ない。区分所有者はそう簡単に賃料の値下げには応じないだろう。つまり、分譲主が利益相反行為をすることは困難な構造になっている。



それでは、分譲主が管理者となっている場合に、管理組合の運営は具体的にどのように行われているのか。ヒアリングでは次のような結果が得られた。

①分譲主と管理会社の関係

分譲主は1社につき、管理会社2~3社との契約をしていることが多いと聞く。そのため、総会の開催は特定の日にある程度のマンション数をまとめて行う。分譲主の担当者も管理会社の担当者も、1日で数件の総会を開催できれば、時間の効率化を図ることができる。この効率的な運営により、管理会社の委託業務費も圧縮することができる。

②総会の運営

区分所有者が総会に参加することは少ない。まれに、参加の意思表示をしてくる区分所有者もいるが、その意図は管理組合運営に対する意見を述べるためではなく、別に締結しているサブリース契約や媒介契約に関して意見をするためであることがほとんどだ。分譲主は売買契約の相手方、サブリース契約の相手方、第三者管理者としての相手方という異なる3つの立場を持つが、それらを混同して捉えている区分所有者が多い。

③大規模修繕工事と積立金の値上げ

大規模修繕工事の実施、管理費や積立金の値上げは、賃貸マンションとしての運用益があげられているか否かにかかっている。特に値上げに関しては反対者が多くなり合意形成が厳しいという印象がある。ただし、大規模修繕工事については、決まってしまうばあとは早い。居住者は借借人であり、工事の実施について不満を述べたりすることはないからだ。住民説明会などに参加する居住者は数人程度であるなど関心が薄く、工事中の注意事項などを説明すれば終了してしまう。

④区分所有者の特徴

分譲主が販売する購入者層に合わせて決まる。例えば、サラリーマン層に向けて販売している会社もあれば、医師や弁護士などを顧客層とする会社もある。転売の時も分譲主に売却依頼をするケースが多く、築年数が経過しても、区分所有者の層はそう大きくは変化しないという印象がある。

⑤入居者の特徴

想定していた通り、入居者の建物に対する意識は、区分所有者が居住しているマンションより低く、例えば粗大ゴミがそのまま捨てられていたりする。新築マンションには若い世代が多く、築年数が経過し賃料が下落していくに比例して高齢者が増加する傾向がある。専有部分内に入室する雑排水管清掃や消防用設備点検の実施率は10%から30%程度とかなり低い。

以上から、単身者用分譲賃貸マンションは分譲主にその将来がゆだねられているといっても過言ではないだろう。なお、こうしたマンションで建て替えや敷地売却に向けて検討がされている事例は、ヒアリングした中では存在しなかった。

これから築年数が経過し、マンションの終活を検討しなければならなくなった場合でも、分譲主はサブリース契約や媒介契約、管理者契約を解約し区分所有者や管理組合と完全に縁を切ることは難しいだろう。そんなことをすれば、次の分譲マンションが売れなくなるからだ。分譲主に建て替えや敷地売却のノウハウが蓄積されていくことが望まれる。

3. 居住者のマナーは悪いのか。 ～ワンルーム条例(管理員勤務時間規制)について～

建築段階において、一定の基準を満たしたマンションに対して管理員の勤務日数や勤務時間を満たすように求める条例がある。各自治体によってさまざまな条例名がつけられているが、一般的にそれらは「ワンルーム条例」と呼ばれている。ワンルームばかりではなく、ファミリーマンションなども含んだ規制になっている自治体もある。こうしたワンルーム条例は、投資用マンションには非常に厳しい基準となっている。

ワンルーム条例ができるきっかけとなったのは、居住者のマナーの悪さである。もともと単身者用分譲賃貸マンションが建築される時には、近隣住民から「建設反対」の運動が起きることが多い。反対の理由としてはゴミの出し方のマナーが悪いことや、夜間休日の人の出入りやそれに伴う騒音の発生、路上駐車 of 発生を危惧するものなどである。ワンルーム条例は、こうした懸念に対し、「マンションには管理員が配置されるので、問題があれば管理員に言ってください」というためのものである。

次に紹介する条例がいまだに撤廃されないのは、今でもそうしたマナーの悪い状態が継続しているからだとも考えられる。

①墨田区単身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する条例

総住戸数が20戸未満の場合→週5日以上巡回管理

総住戸数が20戸以上50戸未満の場合→週5日以上かつ1日4時間以上の常駐管理

総住戸数が50戸以上100戸未満の場合→週5日以上かつ1日8時間以上の常駐管理

総住戸数が100戸以上の場合→常駐管理※

※注 条例に日時の指定はないが、24時間365日勤務を指すと考えられる

総戸数20戸のマンションを建築するとして。週5日以上、1日4時間以上の管理員を常駐させなければならないことになる。年間52週×5日×4時間、合計1,040時間の管理員を勤務させる必要がある。

東京都の最低賃金法で雇用したとしても、1,040時間×1,072円、合計1,114,880円となる。現在の採用市場では、最低賃金で管理員は雇用できない。さらにこの他に労災保険や通勤交通費、ユニフォーム支給、採用費や間接コストを考えると最低でも200万円を下回ることはないだろう。これを20戸の区分所有者に負担していただくと

すれば、200万円÷20戸÷12か月、管理員だけで8,333円のコスト増となる。

同様の計算をすると50戸のマンションでは2,080時間×1,070円、2,225,600円、労災保険のほか社会保険にも加入する必要がありコストはさらに大きくなる。300万円と仮定し、50戸の区分所有者で負担していただくすれば、月額5,000円のコスト増となる。

さらに、100戸以上の場合は、常駐管理とされており、勤務時間の下限がない。

24時間勤務で365日管理員を常駐させる場合は、休憩時間、昼休みを考慮すると1日4名以上必要であり、さらに休暇を考慮すると6名以上の採用が必要である。上記例にならい、300万円×6名の場合は、1,800万円。これを100戸の区分所有者で負担していただくすれば、月額15,000円の管理費コスト増になる。

マンション管理には、管理員の人件費以外にも電気代、光熱費、エレベーター点検費用などさまざまなコストがかかる。100戸のマンションで例えばそれらが1万円だった場合、墨田区に建築するマンションは25,000円の管理費としなければならないのである。

投資用マンションは、賃料から管理費や積立金を引いた額が区分所有者の収入となる。区分所有者からすれば、管理費や積立金は安い方がよいのはいうまでもない。積立金の額が低く抑えられてしまう要因は、条例により高額な管理費の負担が求められることにあるのではないだろうか。

②港区単身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する条例

例えば港区などは管理員勤務時間の規定に、例外を設けている。

1. 管理人を定めて、規模に応じ次のとおり駐在管理を行ってください。

総戸数が30戸以上の場合 ごみ収集日を含む週5日以上、日中8時間以上の駐在

総戸数が30戸未満の場合 ごみ収集日を含む週5日以上、日中4時間以上の駐在

※ただし、区長が特別に認める場合は、この限りではありません。

例:管理システムを設ける場合(24時間緊急対応可能、かつ緊急時概ね30分以内に単身者向け共同住宅等に駆けつけられる等)、建物所有者等が当該建築物に居住し、管理する場合など。

※上記の場合についても管理人室の設置(または代替措置)は必要になります。(必ず事前協議を実施してください。)

2. 緊急時の連絡先を明示した表示板を出入口付近の外壁等外部から見やすい場所に設置してください。

ただし書き以降の条文は「機械式警備の導入」のことを示している。管理員が駐在していなくても、機械式警備を導入し、警備会社と契約を締結していれば、警備会社は原則として20分以内に到着できる基地局に警備員を配置しているのであるから、この条件はクリアできる。管理員を雇用するよりも大幅に安い費用で同等の効果を得られるのである。

③その他の東京都内のワンルーム条例(管理員勤務時間規制)の状況

その他の条例について、別表にまとめた。最も厳しいのは文京区であろうか。総戸数30戸、機械警備を入れたとしても週5日以上かつ日中8時間以上の勤務が必要である。ランニングコストを考えれば、もはや文京区にはワンルームマンションを建築はできないであろう。本当の目的はそこにあるのかもしれない。

現在、管理業界は過去に経験したことのない人手不足に陥っている。昭和初期から平成のはじめ頃まで、企業の定年退職時期は長らく55歳であった。そうした時代に、管理業界は定年退職や早期退職した人々を多く管理員として採用していた。しかし、企業の定年が60歳、65歳、70歳と延長され、管理員として採用していた世代が労働市場に出てこなくなったのだ。70歳を超えてからの雇用も実施されてはいるが、年金受給との兼ね合いなども

あり、管理業界で積極的に働きたいという人は大幅に減少している。

新築当時は条例通りに管理員を派遣できていたとしても、退職などに伴い、維持できなくなるケースもある。つまり、ワンルーム条例の内容は、現場の実情に合わなくなってきているといえるだろう。

また、緊急対応のケースによっては高齢者の管理員よりも警備員が駆け付ける方が現場対応がスムーズに行われる場面も想定できる。こうしたワンルーム条例の管理員勤務時間規制は、機械警備の導入を認める方向で検討していく必要があるのではないかと。例えば、昨今ではITやIoTの発展もあり、機械式警備の導入を含め選択肢を広げて認める方向が求められるのではないかと。

ワンルーム条例により、人件費がかさみ、管理費が高額になれば、その分積立金が値上げしにくくなる。良好な住環境を維持するための条例が、かえって修繕の足かせとなり、住環境の悪化を招きかねないのではないだろうか。

4. 単身者用分譲賃貸マンションのこれから

分譲マンションと賃貸マンションの間ともいえる「単身者用分譲賃貸マンション」というカテゴリーは、今までも独自の管理方式を選択し、独自に発展してきた。一方で、分譲マンションの多数を占めるファミリーマンションは、それとは全く異なる別の居住形態として考えられてきた。しかし今回の調査を通じて、第三者管理者方式の選択、積立金の値上げが困難であること、居住者のマナーに関する問題、高齢者の増加など、共通の課題を多く抱えていることが明らかとなった。本人居住向けと賃貸向けといった垣根を超え、相互理解を深めることが日本の住宅全体の発展につながるのではないだろうか。

■別表

区	主な管理員勤務時間規制	例外規定
千代田区	総戸数が30戸未満の場合は定時巡回、30戸以上50戸未満の場合は4時間駐在、50戸以上の場合は8時間駐在	システムによる方法
中央区	<ul style="list-style-type: none"> ● 29戸以下 必要に応じ定期的に駐在 ● 30戸～49戸 週5日以上かつ日中4時間以上の駐在 ● 50戸～99戸 週5日以上かつ日中8時間以上の駐在 ● 100戸以上 常駐 	
港区	1. 管理人を定めて、規模に応じ次のとおり駐在管理を行ってください。 総戸数が30戸以上の場合 ゴミ収集日を含む週5日以上、日中8時間以上の駐在 総戸数が30戸未満の場合 ゴミ収集日を含む週5日以上、日中4時間以上の駐在	※ただし、区長が特別に認める場合は、この限りではありません。 例：管理システムを設ける場合（24時間緊急対応可能、かつ緊急時概ね30分以内に単身者向け共同住宅等に駆けつけられる等）、建物所有者等が当該建築物に居住し、管理する場合など。
新宿区	① 総住戸の数が30戸以上50戸未満の場合、管理人を日中4時間以上常駐させて管理すること。 ② 総住戸の数が50戸以上100戸未満の場合、管理人を日中8時間以上常駐させて管理すること	③ ただし管理人を日中8時間以上常駐させて管理し、かつ、当該管理人を常駐させる時間を除く時間について管理人による管理の方法と同

	<p>③総住戸の数が100戸以上の場合、管理人を常駐させて管理を行うこと。 所有者等は、その管理するワンルームマンション等の有する住戸の数が30戸未満の場合にあっても、管理人を定期的に巡回させる等、適宜の方法により管理するように努めものとする。</p>	<p>等の管理が行えると区長が認めるときには、当該管理人を常駐させる時間を除く時間については、当該区長が管理人による管理の方法と同等の管理が行えると認める方法により管理することができる。</p>
<p>文京区</p>	<p>①住戸総数が15戸未満のワンルームマンション等及び住戸総数が15戸以上30戸未満の長屋でワンルーム形式の住戸を10戸以上有する建築物の場合は、管理人を定時に巡回させて管理すること。ただし、廃棄物の収集日には必ず巡回させるものとする。 ②住戸総数が15戸以上30戸未満のワンルームマンション等の場合(長屋を除く)の場合は、管理人を週5日以上かつ日中4時間以上常駐させて管理すること。 ③住戸総数が30戸以上のワンルームマンション等の場合は、管理人を常駐させること。</p>	<p>③ただし、週5日以上かつ日中8時間以上管理人を常駐させている場合であって、管理人が不在の時間帯についても管理人による管理と同等の管理が行えると認められるときは、この限りではない。</p>
<p>台東区</p>	<p>29戸以下・・・必要に応じ定期的に駐在 30戸～49戸・・・週5日以上かつ日中4時間以上の駐在 50戸～99戸週5日以上かつ日中8時間以上の駐在 100戸以上・・・常駐</p>	
<p>墨田区</p>	<p>◇総住戸数が20戸未満の場合→週5日以上巡回管理 ◇総住戸数が20戸以上50戸未満の場合→週5日以上かつ1日4時間以上の常駐管理 ◇総住戸数が50戸以上100戸未満の場合→週5日以上かつ1日8時間以上の常駐管理 ◇総住戸数が100戸以上の場合→常駐管理</p>	
<p>江東区</p>	<p>廃棄物清掃リサイクル条例の収集を行う時間帯には管理人を常駐させなければならない。 ①30戸未満 管理人を週1日以上一定の時間帯に常駐させること。 ②30戸以上50戸未満、管理人を1日4時間以上、かつ、週5日以上常駐させること。 ③50戸以上、管理人を1日8時間以上、かつ、週5日以上常駐させること。</p>	
<p>品川区</p>	<p>①住戸数が30未満の場合は管理人を定期的に駐在させること ②住戸数が30以上50未満の場合は、管理人を資源およ</p>	<p>⑤第2号から第4号の規定について、管理人を駐在させる時間を除く時間について、管理人による場合と</p>

	<p>びゴミの収集日を含め週5日以上、かつ、日中4時間程度駐在させて管理すること。</p> <p>③住戸数が50以上100未満の場合は、管理人を資源およびゴミの収集日を含め週5日以上、かつ、日中8時間程度駐在させて管理すること。</p> <p>④住戸数が100以上の場合は、管理人を常駐させて管理すること</p>	<p>同等の管理ができると区長が認める措置を講じた場合は、この限りではない。</p>
<p>大田区</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画戸数 30戸未満 巡回 週4日以上で、かつ、1週あたり4時間以上 管理詰所 ● 計画戸数 30戸以上60戸未満 駐在 週5日以上で、かつ、1日あたり4時間以上 管理人室 ● 計画戸数 60戸以上 駐在 週5日以上で、かつ、1日あたり8時間以上 管理人室 ● 管理詰所は巡回を行う管理人が管理業務を行うにあたって必要な設備を設ける ● 計画戸数が30戸未満の集団住宅について、管理人が当該集団住宅に居住する場合又は当該集団住宅に近接する住居に居住する場合は、管理人の居住する住居を管理詰所とみなすことができる。 ● (中略)在勤日数はごみの収集日を含み、在勤時間は休憩時間を除く 	
<p>中野区</p>	<p>①20戸未満 提示巡回による管理棟の適切な管理</p> <p>②20戸以上30戸未満 週5日程度、1日につき日中4時間以上の常駐管理</p> <p>③30戸以上50戸未満 週5回程度、1日につき日中4時間の駐在管理(ただし、駐在管理を行う以外の時間について、機械警備による管理棟、常駐管理と同等以上と認められる管理を行う場合は、1日につき日中4時間以上の駐在管理とすることができる。)</p> <p>④50戸以上 常駐管理</p>	<p>⑤(ただし、駐在管理を行う以外の時間について、機械警備による管理棟、常駐管理と同等以上と認められる管理を行う場合は、1日につき日中8時間以上の駐在管理とすることができる。)</p>
<p>杉並区</p>	<p>①全住戸数が10戸未満の場合は、定時巡回管理等の適切な管理をする</p> <p>②全住戸数が10戸以上30戸未満の場合は、1日4時間以上の駐在管理とする。</p> <p>③全住戸数が30戸以上の場合は、常駐管理とする。</p>	<p>③ただし、夜勤等の不在時について巡回等適切な管理が行えるものについては、前号で定める時間数をもって常駐管理費みなす</p>
<p>練馬区</p>	<p>①住戸の総戸数が30戸未満の場合は、一般廃棄物の収集日を含む週4日以上管理人を巡回させること。</p> <p>②住戸の総戸数が30戸以上50戸未満の場合は、一般廃</p>	<p>次に掲げる管理業務を確実に行うことが出来ると区長が認めるときは、管理人を排日巡回させる方法に替</p>

	<p>棄物の収集日を含む週5日以上管理人を4時間程度駐在させること</p> <p>③住戸の総戸数が50戸以上の場合、一般廃棄物の収集日を含む週5日以上管理人を8時間程度駐在させること</p>	<p>えることができる。</p> <p>ア、建築物の内外の適切な管理、清掃および設備機器の保守点検業務</p> <p>イ、防犯および防火等緊急時の連絡体制の整備業務</p> <p>ウ、一般廃棄物の収集日における排出および清掃業務</p> <p>エ、自転車および原動機付自転車のために駐車施設の管理業務</p>
足立区	<p>◇ワンルーム形式住戸が30戸未満の場合、次のいずれかとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上駐在すること。 ●ごみの収集日を含む週4日以上定期的に巡回すること。 <p>◇ワンルーム形式住戸が30戸以上の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ●管理人が24h常駐すること。 <p>◇主な出入りに管理人の氏名及び連絡先 注を記載した表示板を設置すること</p>	<p>◇ワンルーム形式住戸が30戸以上の場合</p> <p>ただし、不在時においても機械警備等、緊急連絡に対応できる体制が整備されたと区長が認める場合には、ごみの収集日を含む週4日以上かつ日中2時間以上の駐在管理とすることができる。</p>
豊島区	<p>2 条例第16条第2項の規定による中高層集合住宅建築物の適正な管理は、ごみ収集及び資源回収の日において、次に掲げる住戸の総戸数の区分に応じ、当該各号に定める時間について管理人を駐在させることとする。</p> <p>(1)住戸の総戸数が30戸未満 日中(ごみ出し及び収集後の清掃並びに再生資源出し及び回収後の清掃(以下「ごみ出し等」という。)を行う時間を含むものとする。以下同じ。)2時間程度</p> <p>(2)住戸の総戸数が30戸以上50戸未満日中4時間程度</p> <p>(3)住戸の総戸数が50戸以上日中8時間程度</p>	<p>3 前項の規定にかかわらず、次に掲げる管理業務を確実に行うことができる」と区長が認めるときは、巡回管理とすることができる。</p> <p>(1)中高層集合住宅建築物の内外の適切な管理、清掃及び設備機器の保守点検</p> <p>(2)隣接住民等からの苦情等に対応するための連絡体制の整備</p> <p>(3)ごみ出し等</p> <p>(4)自動車、自転車及び原動機付自転車のための駐車施設の管理</p>
北区	<p>第9 建築主は、原則として次の各号の規定により管理を行うものとする。</p> <p>(1)管理人は常駐とすること。</p>	<p>ただし、ワンルーム形式の住戸が30戸未満であって適切な管理が行えると区長が認める場合は、この限りでない。</p>
板橋区	<p>ワンルーム形式の住戸の戸数が30戸以上となる場合は、常駐の管理人を置くこと。</p>	<p>ただし、常駐の管理人に代わる確実な管理業務を行うシステムがとれらる」と認められる場合は、この限りではない。</p>

葛飾区	管理人を定期的に巡回させ、若しくは常駐させること	又は管理人の不在時においても機械警備その他の方法で緊急連絡に対応できる体制を整えること。
-----	--------------------------	--

このレポートの執筆者

大和ライフネクスト株式会社 マンションみらい価値研究所 久保 依子