

# 練馬区分譲マンション実態調査 報告書

平成 24 (2012) 年 3 月

練 馬 区



# 練馬区分譲マンション実態調査報告書 目次

<b>序章 調査の概要</b> .....	<b>1</b>
1. 調査の目的.....	1
2. 調査対象.....	1
<b>第1章 マンションを取り巻く動向</b> .....	<b>2</b>
1. 国の動向.....	2
2. 東京都の動向.....	4
3. 練馬区の実情.....	5
4. 練馬区における共同住宅の概要.....	6
<b>第2章 実態調査の概要</b> .....	<b>7</b>
1. 実態調査の方法.....	7
2. 調査期間.....	8
3. 集計に用いた区分.....	8
4. 練馬区のマンションの建物特性.....	9
<b>第3章 管理に関するアンケート調査結果</b> .....	<b>12</b>
1. 建物の概要.....	13
2. 管理組合の活動状況.....	19
3. 管理規約.....	30
4. 管理業務.....	35
5. 大規模修繕の取り組み.....	39
6. マンションの耐震化.....	46
7. 建替え、老朽化対策について.....	49
8. 防災・防犯・バリアフリーへの取り組み.....	53
9. 居住者の住生活・コミュニティについて.....	60
10. マンション管理の改善・向上.....	66
11. 区への要望などの自由意見.....	69
12. 回答者の属性.....	71
<b>第4章 調査不能マンションに関する考察</b> .....	<b>72</b>
1. 調査不能マンション.....	72

2. 配付不能マンションの特徴.....	73
3. 回答拒否.....	74
<b>第5章 調査結果からみた特性と課題 .....</b>	<b>75</b>
1. 課題の整理.....	75
<b>資料1 アンケート調査票及び配付資料.....</b>	<b>81</b>
<b>資料2 アンケート調査結果(集計表) .....</b>	<b>104</b>



# 序章 調査の概要

## 1. 調査の目的

練馬区の住宅のうち約7割(p6 図 1-1 参照)が分譲マンションを含む共同住宅であり、一般的な居住形態として定着している。共同住宅の適切な維持管理は、居住者が快適に住み続けることが出来るだけでなく、良好な住宅ストックの形成を図る上でも大変重要な課題になっている。

その一方で、私有財産の集合体である分譲マンションは、価値観や年齢、所得の異なる区分所有者間における合意形成の難しさ、大規模な建物・設備を維持管理していく上での専門性、賃貸化や利用形態の混在など、戸建て住宅とは異なる課題を抱えている。

さらに近年、防犯、防災への対応、居住者間または地域とのコミュニティづくり等、マンション管理組合に期待される役割が広がってきている。

こうしたなか、練馬区は、分譲マンション管理セミナーの開催をはじめ、マンションに関する様々な支援を行ってきたが、大規模修繕や建替え時期を迎えるマンションの増加、耐震診断耐震改修の推進、居住者の高齢化による管理組合の担い手不足等、マンションを取り巻く社会情勢の変化に対応した支援の充実を図ることが必要となっている。

これまでのマンション施策を踏まえつつ、新たな状況に対応した支援策の検討を行うための基礎的な資料を得ることを目的に、区内に所在する全ての分譲マンションを対象に、マンションの管理状況や管理組合の意識等の調査を行った。

## 2. 調査対象

区内に所在する、平成23年10月までに竣工したマンション全てとし、具体的には、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」で定義された「マンション<sup>\*1</sup>」に該当する建物のうち、以下の条件に該当するマンションを調査対象とする。

- ・ 区分所有の非木造建築物
- ・ 地上3階建て以上

### \*1「マンション」の定義

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年十二月八日法律第四百四十九号）

第二条（定義）

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項 に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項 に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設



# 第1章 マンションを取り巻く動向

## 1. 国の動向

### (1) マンション管理の適正化に関する動向

マンションが主要な居住形態となり、マンション管理の重要性がクローズアップされるにともない、マンションの管理の適正化を図るための法律が必要との判断から、平成12年12月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」が制定された。

それまでは、法律上は「マンション」という用語の定義はなく、公式的には「中高層共同住宅」という用語が用いられ、分譲マンションに関する法律は、民法の特別法として制定された「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」が唯一の法律だった。

マンション管理適正化法はマンション管理の適正化を推進するための措置を講じ、マンションにおける充実した居住環境の確保を図ることで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し、その実現のため、マンション管理士制度及びマンション管理業者の登録制度の創設を中心に規定が設けられている。

### (2) マンションの建替えの円滑化に関する動向

今後の老朽化マンションの急増に対応して、マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行等を内容とする「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（マンション建替え円滑化法）」が制定され、平成14年12月18日に施行された。

マンション建替え円滑化法の制定に合わせ、区分所有法の改正も行われ、平成15年6月1日に施行された。旧法では、「効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」をマンション建替え決議の要件のひとつに規定していたが、この「過分の費用」の解釈をめぐる紛争が生じ、建替えの合意形成を困難にしていたため、改正により区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成があれば、建替え決議ができることとなった。

### (3) 耐震改修促進に関する動向

平成7年に発生した阪神・淡路大震災を教訓に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が同年制定されたが、新潟県中越地震（平成16年）、福岡県西方沖地震（平成17年）など大規模地震が相次いだことを受け、平成18年1月に改正された。

この改正により、耐震化を計画的に促進するため、国による基本方針の策定や地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置付けられたほか、建築物に対する指導等の強化や、耐震化の支援制度の充実などが盛り込まれた。

東京都では、緊急輸送道路沿道のマンションの耐震診断費の助成等、手厚い支援をおこなっている。

#### **(4)住生活基本計画（全国計画）**

住宅政策の根本となる新しい法律として、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が制定され、従来の住宅政策であった住宅の量の確保から、住宅の質の向上へと大きく方向転換した。同年 9 月には、この法律に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定され、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する 4 つの目標」と、目標の達成状況を定量的に測定するため成果指標を定めた。

マンション関連では、長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定について定められている。

- ・ 25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合【37%（平 20）→70%（平 32）】
- ・ 新築で 30 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合【51%（平 20）→おおむね 100%（平 32）】

#### **(5)分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について**

平成 20 年 5 月、国土交通省から国の諮問機関である社会資本整備審議会に、「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」の諮問が行われ、住宅宅地分科会にマンション政策部会を設置し審議が行われた。

平成 21 年 3 月に答申が発表され、今後の 4 つのマンション政策の基本的な考え方と、8 つの具体的施策の提言がなされた。

##### **1. 今後のマンション政策における基本的な考え方**

- ①住宅ストックとしてのマンションの重要性
- ②マンションの管理等に行政が政策的に関与することの意義
- ③マンションの管理等についての専門家による支援の重要性
- ④老朽マンションの再生の重要性

##### **2. 今後のマンション政策としての具体的施策**

- ①管理組合による計画的な管理等の推進
- ②管理状況の適切な評価等
- ③マンション管理等の専門家の活用
- ④第三者管理者方式の活用による管理の適正化促進
- ⑤マンションの管理等をめぐる紛争処理への対応
- ⑥多様なマンション形態に対応した施策
- ⑦管理組合が機能していないマンションへの対応等
- ⑧老朽マンションの再生の促進

## 2. 東京都の動向

平成19年3月に改訂された「東京都住宅マスタープラン」において、「マンションの長寿命化と建替えの円滑化」を重点施策に掲げ、様々なマンション施策を展開している。

### 1. マンションの長寿命化

#### ○管理の適正化に向けた取組

##### ①相談支援体制の充実

- ・建築士や弁護士等による専門相談を実施
- ・区市町村と連携し、管理状況の把握や情報提供・相談等支援の充実について検討
- ・分譲マンション管理アドバイザー制度の実施

##### ②ガイドライン等による普及啓発

- ・マンション管理ガイドラインの普及促進
- ・管理面で従来と異なる対応が必要なマンションに対応したガイドラインの整備
- ・中古マンションの売主・買主・管理組合の留意事項を示したガイドブックの作成

##### ③マンション管理の新たな制度の構築

- ・マンションの適切な維持管理を促進するための制度のあり方について検討
- ・管理組合における業務の負担を軽減する仕組みや支援などの検討

#### ○長寿命化のための修繕・改修の促進

##### ①修繕・改修に関する普及啓発

- ・長期修繕計画のガイドブック作成及び助成事業との連携による普及啓発
- ・アドバイザーの派遣やマンション管理士との連携による管理組合支援
- ・耐震診断、耐震改修工事の実施についての相談体制の整備等の検討

##### ②助成による改修工事等への支援

- ・マンション改良工事助成制度による支援及び耐震診断助成制度の活用

##### ③円滑な改修に向けた法整備等

- ・支援の検討及び全員合意事項を特別多数決で実施できる制度の導入等を国へ要求

### 2. 老朽マンションの建替え等の円滑化

#### ○建替え円滑化のための施策の推進

##### ①建替えに関する普及啓発等

- ・マンション建替えガイドブックによる普及啓発、分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度の実施

##### ②マンション建替えに関する諸制度の活用

- ・都市居住再生促進事業や高齢者向け返済特例制度等の活用及び仮住居の提供

#### ○建替えが困難なマンションへの対応

##### ①既存不適格マンションの建替え円滑化のためのモデル検討・法整備等

- ・建替え円滑化モデルの検討及び必要な法制度の整備を国へ要求

##### ②大規模な団地型マンションの建替え円滑化のための法整備等

- ・先駆的事例の紹介、建替えへの柔軟な対応を可能とする法制度の整備を国へ要求



### 3. 練馬区 of 取組み

練馬区では、分譲マンションの良好な維持管理支援を目的に、主に以下の事業を実施している。

#### ●分譲マンション管理運営無料相談

練馬区内のマンション管理士による、マンションの管理・運営についての無料相談を毎月第1・第3木曜日に、練馬区役所東庁舎5階区民相談所にて開催している。

#### ●ねりまマンション「未来塾」(セミナー)

分譲マンション管理について理解を深めることを目的として、分譲マンション管理組合や区分所有者の方を対象とした、マンション管理セミナーを年3~4回開催している。

内容は、管理組合の運営や大規模修繕の進め方などの情報提供と参加者相互の交流会などで、区内在住のマンション管理士により組織された「未来塾マンション管理士会」との協働で運営している。

#### ●耐震改修助成

分譲マンションの耐震診断、耐震改修等に診断費や工事費を助成している。

耐震診断 かかった費用の3分の2以内で上限150万円を助成

実施設計 " 上限200万円を助成

耐震工事 かかった費用の3分の1以内で上限2,000万円を助成

#### ●耐震改修アドバイザー派遣

昭和56年5月以前に建築確認を取得した建築物は、旧基準で構造計算を行なっているため、大きな地震が起きた時に建築物が倒壊したり、エレベーターや水道などの設備機器への被害により、使用が出来なくなるなどの事態を招く恐れがある。

そこで、練馬区では、分譲マンションの管理組合等を対象に、耐震相談のためのアドバイザーを派遣し耐震化を支援している。また分譲マンションを対象に簡易診断を無料で行う。

## 4. 練馬区における共同住宅の概要

### (1) 共同住宅の割合

練馬区の住宅に占める共同住宅の割合は 65.7%である。耐火建築については 95.0%が共同住宅である。

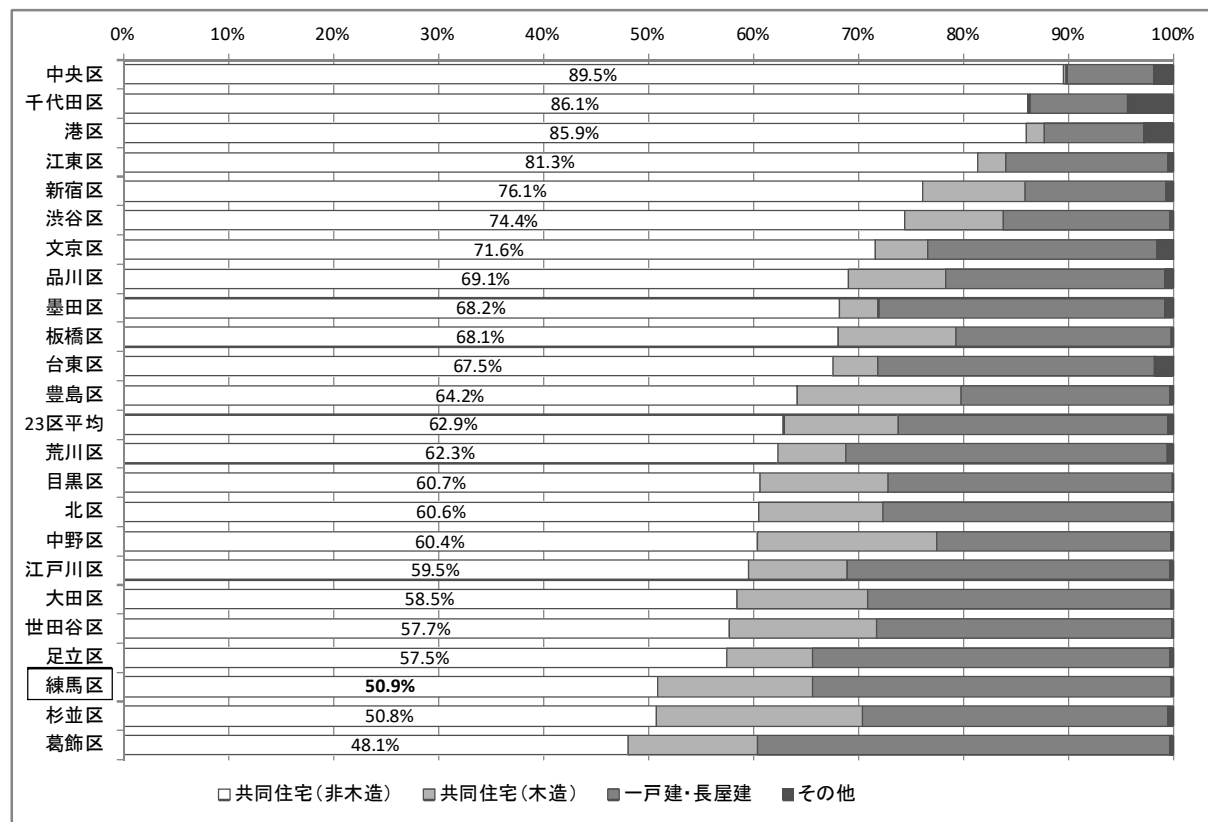
図 1-1 建て方別住宅戸数

	総数	一戸建て	長屋建て	共同住宅
総数	299,890	95,120	7,260	196,930
	100.0%	31.7%	2.4%	65.7%
耐火	159,370	6,270	1,280	151,380
	100.0%	3.9%	0.8%	95.0%
非耐火	140,520	88,850	5,980	45,550
	100.0%	63.2%	4.3%	32.4%

資料：住宅・土地統計調査(平成 20 年)

### (2) 共同住宅（非木造）の 23 区比較

図 1-2 建て方別住宅戸数

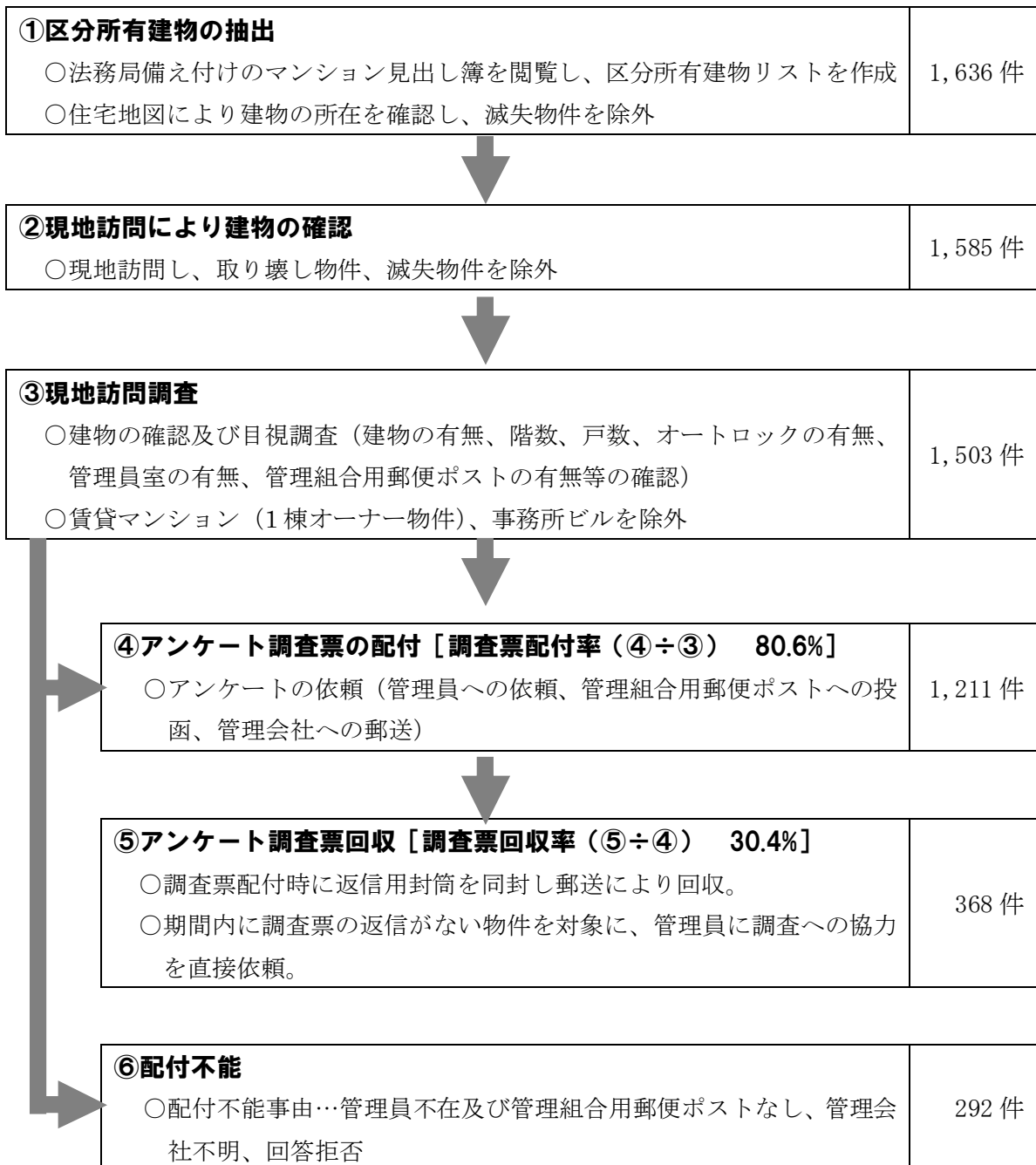


資料：住宅・土地統計調査(平成 20 年)

## 第2章 実態調査の概要

### 1. 実態調査の方法

実態調査は、以下の手順で進めた。



## 2. 調査期間

平成 23 年 10 月～平成 24 年 1 月

## 3. 集計に用いた区分

集計にあたっては以下の区分で行った。

### (1) 建築時期の区分

建築基準法の改正等を踏まえて以下の区分とした。

区分	内容
昭和 45 年以前 (1970 年前)	昭和 45 年(1970 年) 建築基準法改正。容積率の制限の導入により、建物の高さ 31m の規制が撤廃。
昭和 46～55 年 (1971 年～1980 年)	昭和 46 年(1971 年) 6 月 17 日 建築基準法施行令改正。[昭和 43 年(1968 年) 十勝沖地震の被害を踏まえ、RC 造の帯筋の基準を強化]。
昭和 56～平成 2 年 (1981 年～1990 年)	昭和 56 年(1981 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)。
平成 3～12 年 (1991 年～1999 年)	平成 3～4 年(1991～1992 年) バブル崩壊。
平成 13 年以降 (2001 年以降)	平成 13 年(2001 年) マンション管理適正化法制定。

### (2) 階数の区分

建築基準法、消防法などの規定を考慮して以下の区分とした。

区分	内容	区分
5 階以下	中・低層住宅	都市計画法施行令により 1～2 階は低層建築物とされる。 都市計画法施行令により 3～5 階は中層建築物とされる。
6～10 階	高層住宅	長寿社会対応住宅設計指針(1995 年国土交通省)において、6 階以上の高層住宅にはエレベーターの設置を規定。
11～20 階	高層建築物	高さ 31m を超えると、消防法における高層建築物に該当。
21 階以上	超高層建築物	高さ 60m を超えると、建築基準法の構造耐力について特別の基準が適用。大臣認定が必要。

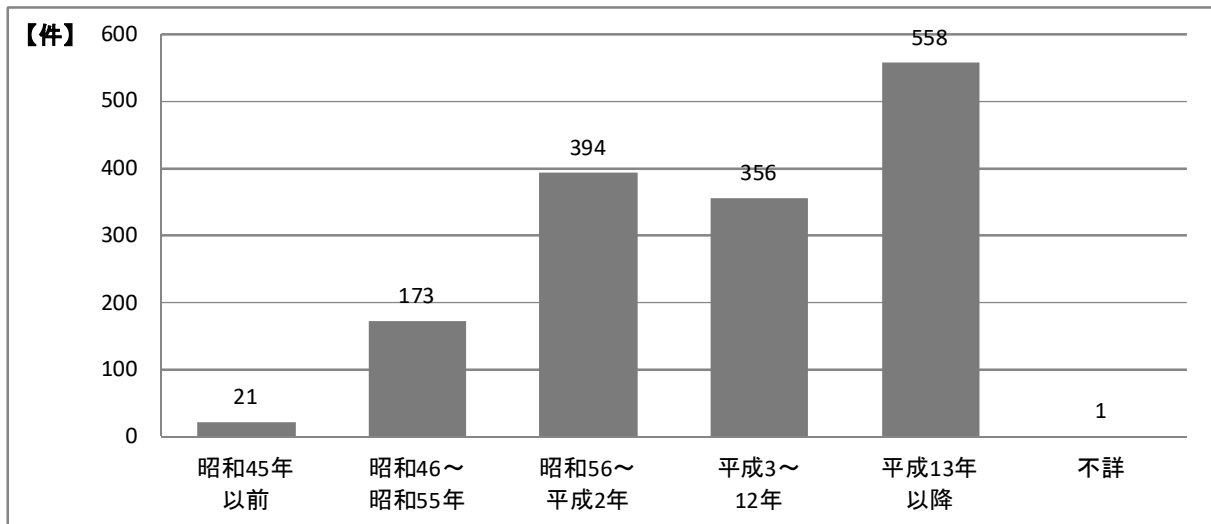
### (3) 戸数の区分

区分（細分類）	区分（中分類）	区分
10戸未満	小規模マンション	練馬区のマンションの平均は約38戸。
10～19戸		
20～29戸		
30～49戸		
50～99戸	中規模マンション	マンション総合調査（全国調査）における平均は約100戸。
100～199戸		
200戸以上	大規模マンション	主なマンション形態は、タワーマンションや団地型（複数棟）マンション。

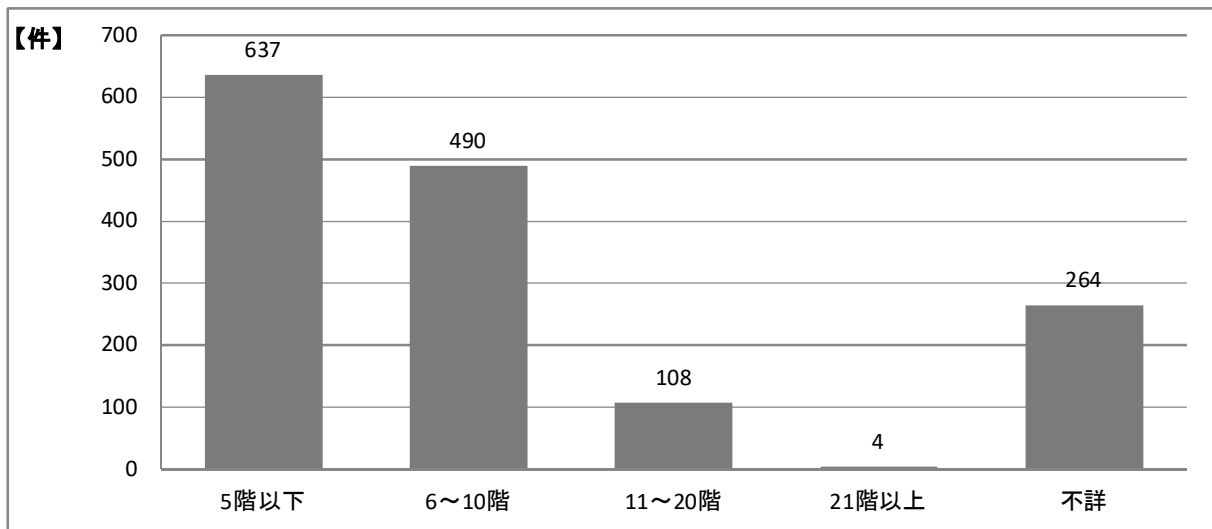
## 4. 練馬区のマンションの建物特性

法務局備え付けのマンション見出し簿の閲覧及び現地調査により、分譲マンションと把握できた1,503件の建物概要について、集計を行った。

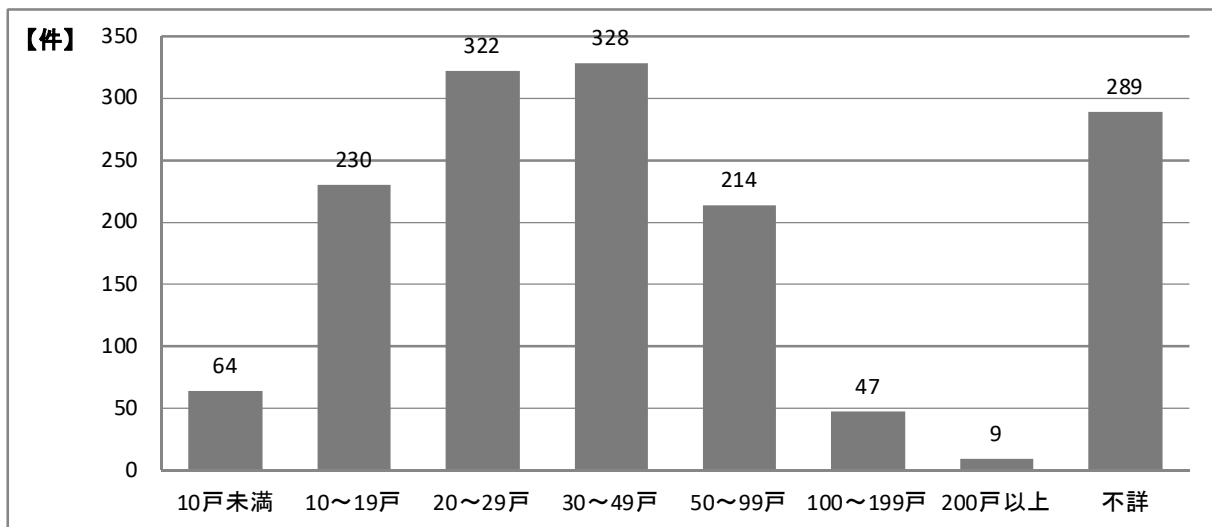
### (1) 竣工年別マンション数



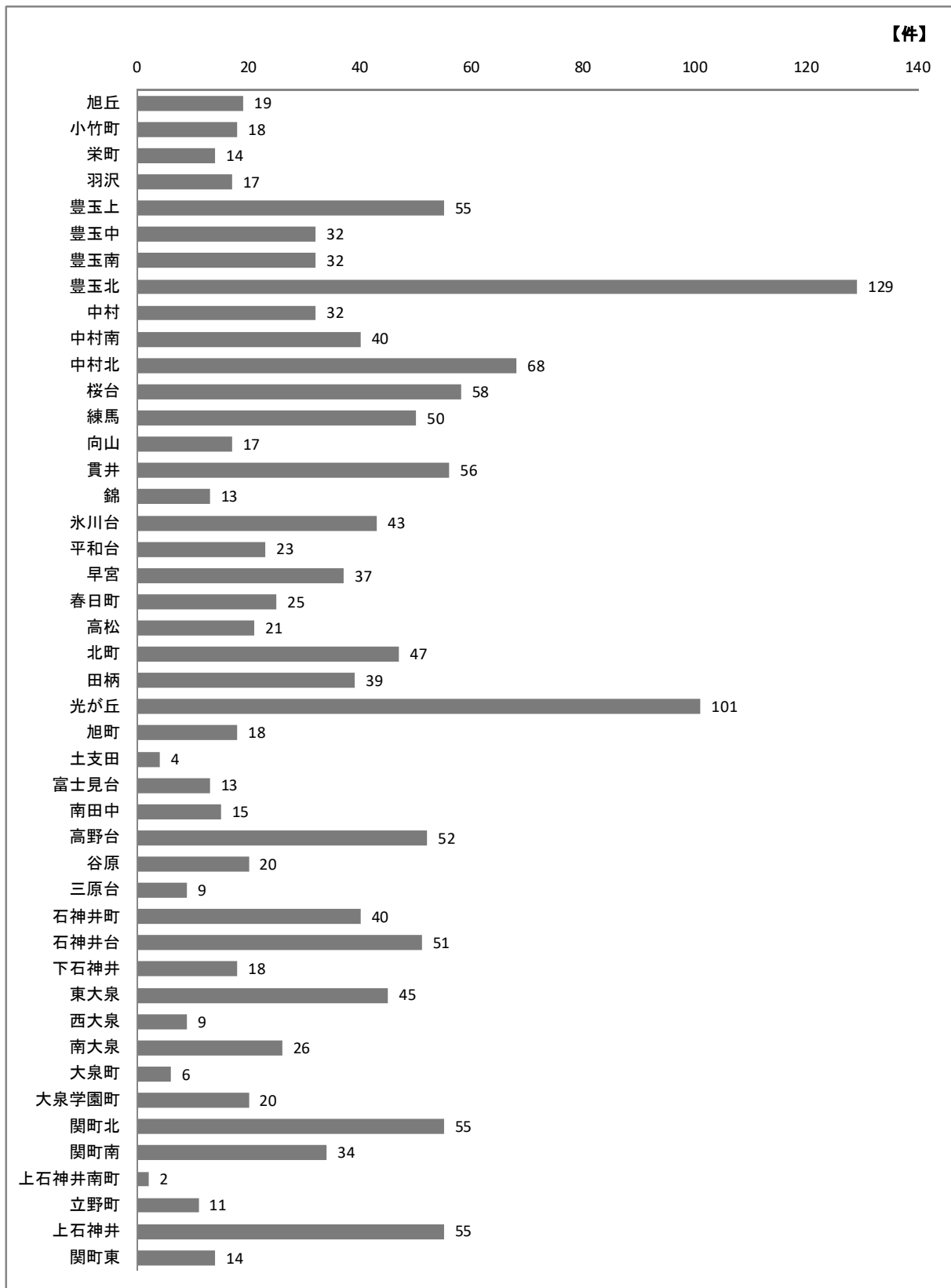
## (2) 階数別マンション件数



## (3) 住戸数別マンション件数



#### (4) 町別マンション件数





## 第3章 管理に関するアンケート調査結果

本章では、アンケート調査の回答があった368件について集計および分析を行った。

調査票の配付を行った1,211件に対し、回答率は30.4%であった。

調査にあたっては、以下の項目をテーマに計58問の質問を設定し、選択式または選択肢にない場合は自由記述式により回答を求めた。

1. 建物の概要（建物概要、利用形態、居住世帯の状況等）
2. 管理組合の活動状況（管理組合の有無、活動頻度等）
3. 管理規約（管理規約の有無、作成主体、会計の状況等）
4. 管理業務（管理員の有無、管理業務委託の状況等）
5. 大規模修繕の取り組み（長期修繕計画の作成、大規模修繕工事の実施状況等）
6. マンションの耐震化（耐震診断、耐震改修）
7. 建替えへの取り組みについて（建替えの検討状況、今後の対応予定等）
8. 防災への取り組み
9. 防犯・バリアフリーへの取り組み
10. 居住者の住生活・コミュニティについて（マンション内及び地域との関わり等）
11. マンション管理の改善・向上について（行政支援、専門家の活用等）
12. 区への要望等（自由意見）

### 調査結果の整理にあたっての留意事項

- ・ グラフ中の件は、設問への有効回答数である。グラフ中のnは有効回答の総計である。
- ・ 回答の比率(%)は、設問への回答数／有効回答数として算出した。設問によっては、四捨五入により合計が100%にならない場合がある。
- ・ 複数回答式の回答の比率(%)は、各項目への回答数／回答マンション件数として算出した。そのため、回答の比率の合計が100%を超えることがある。
- ・ 設問の選択肢の語句が長い場合、本文や表・グラフ中では省略した表現を用いた。選択肢の正確な語句は「資料1 アンケート調査票及び配付資料」を参照のこと。
- ・ その他の回答等、自由記入については、誤字等の修正を行ったうえで原則、原文のまま記載した。

#### ■ 平成20年度マンション総合調査（国土交通省：平成21年4月）

国土交通省が約5年に一度実施する全国調査。管理組合及び区分所有者向けアンケートにより、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査。



# 1. 建物の概要

## (1) 区分別回答状況【問1】

建物概要について、第2章では区内全体のマンションを対象に集計を行った。そのため本項では、地域、建築時期、階数、敷地面積、総戸数について、調査票の配付及び回答状況を区分（8,9ページ参照）ごとに集計を行った。

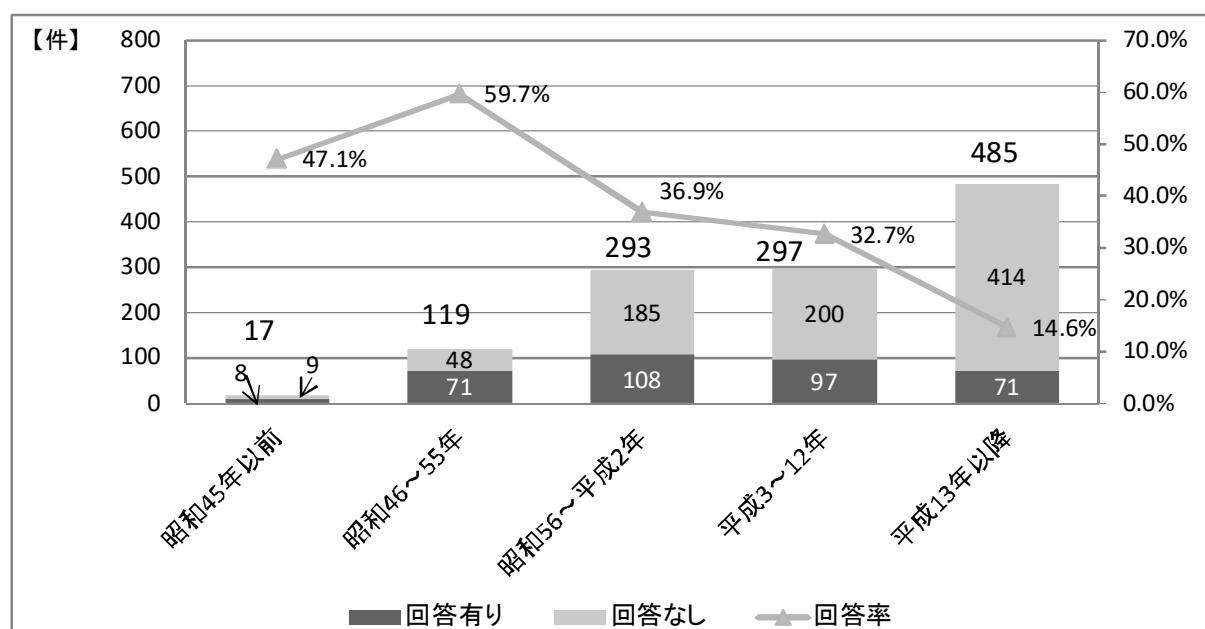
各区分について、「回答あり」、「回答なし」に分類し、割合を算出した。

- ・ 回答あり… 調査票の回答があったマンション
- ・ 回答なし… 調査票を訪問配付または管理組合用郵便ポスト等に投函したが、回答がなかったマンション

図 3-1 建築時期別アンケート回答状況

区分	建物確認 (件)	アンケート配付 (件)	回答有り (件)	回答率
昭和45年以前 (1970年以前)	21	17	8	47.1%
昭和46年～55年 (1971年～1980年)	173	119	71	59.7%
昭和56年～平成2年 (1981年～1990年)	394	293	108	36.9%
平成3年～12年 (1991年～2000年)	356	297	97	32.7%
平成13年以降 (2001年以降)	559	485	71	14.6%
築年無回答	-	-	13	-
合計	1,503	1,211	368	<b>30.4%</b>

図 3-2 建築時期別アンケート回答状況



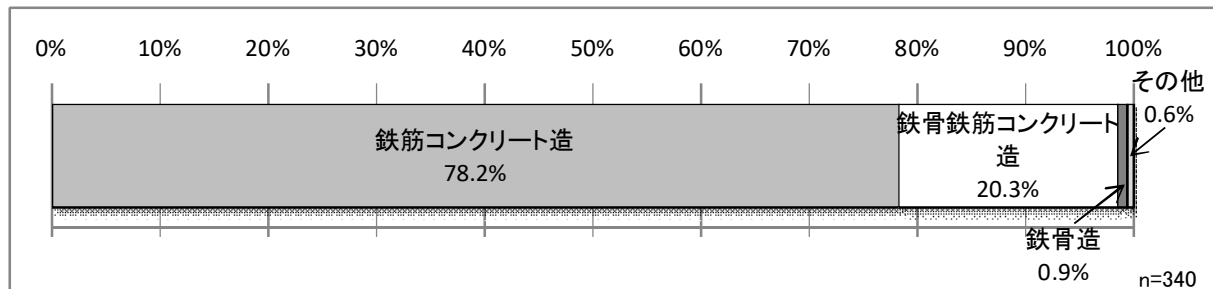
## (2) 回答のあったマンションの建物概要【問1】

### ① 構造

#### 鉄筋コンクリート造が8割

78.2%が鉄筋コンクリート造であり、次いで鉄骨鉄筋コンクリート造が20.3%を占めている。この2種類で98.5%を占める。

図 3-3 構造



### ② 建物の敷地利用権

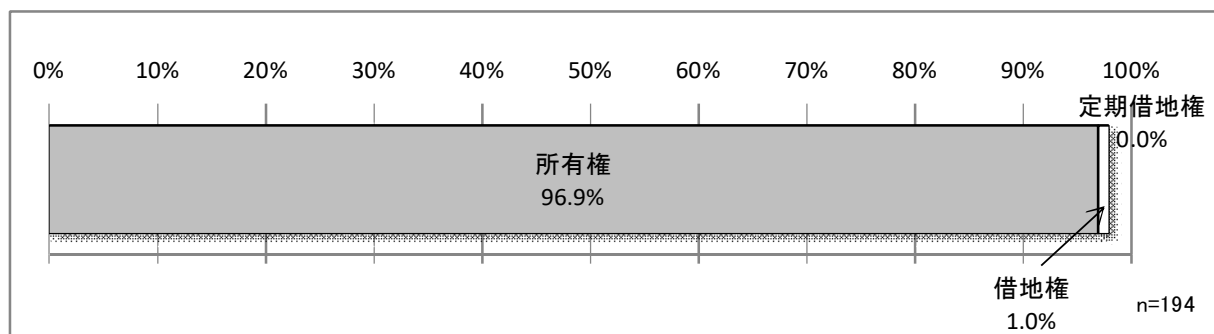
#### 96.9%が所有権

建物の敷地利用権をみると、区分所有者の所有権が96.9%(無回答を除く)とほとんどを占めている。

平成20年度マンション総合調査(全国調査)の敷地利用権の状況を見ても、所有権が97.9%となっており、全国的に同様の傾向であることがうかがえる。

定期借地権方式はマンションの価格を低減することが期待される方式だが1件も無い。

図 3-4 建物の敷地利用権



### (3)現在の住戸の利用状況【問2】

賃貸されている住戸のあるマンションは、82.3%を占めており、分譲マンションであっても、個別に賃貸されている場合や、当初から投資用として購入される場合が多数あることがうかがわれる。

事務所や店舗等として利用されている住戸があるマンションが27.8%ある。都市計画においてマンションは高い容積率が指定されている地域に立地しやすいといえるが、そのような地域は駅に近い商業地であり営業用に利用されるケースがある。

3ヶ月以上空き家になっている住戸があるマンションは30.7%を占めており、維持管理の上で課題になっている。

図 3-5 区分所有主が自ら住んでいる住戸の有無

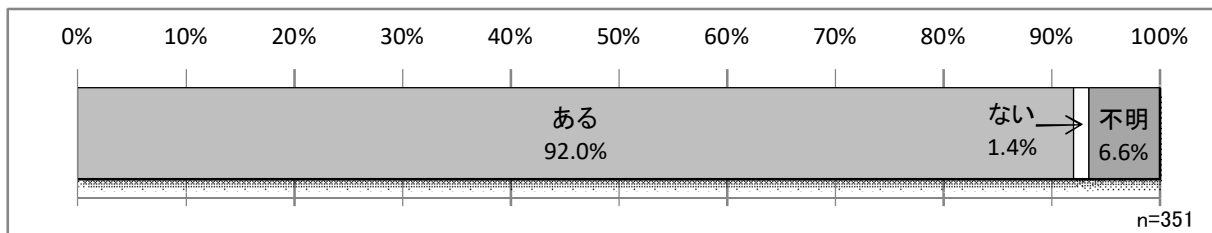


図 3-6 賃貸になっている住戸の有無

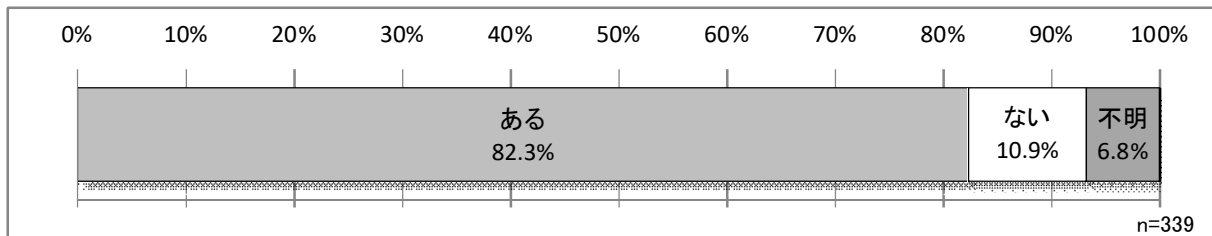


図 3-7 事務所、店舗等に利用している住戸の有無

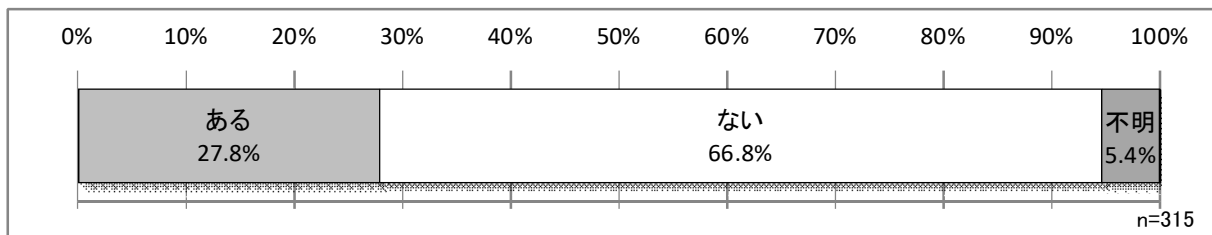
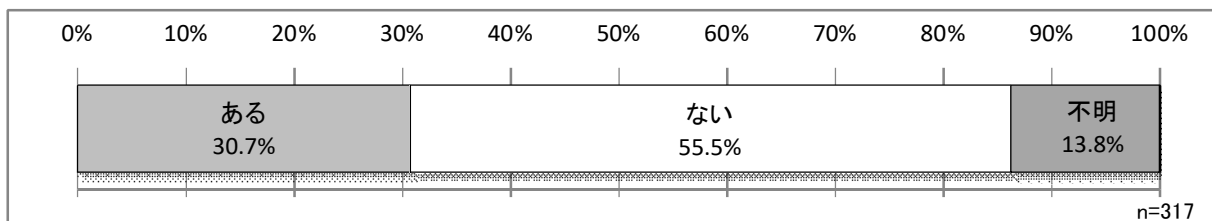


図 3-8 3ヶ月以上空き家になっている住戸の有無



#### (4)入居者の状況【問3】

居住者のなかに65歳以上の方のいるマンションは70.6%となっている。また、65歳以上のみの世帯がいたるマンションは58.2%となっている。マンションにおいて高齢の居住者が増えることで管理組合の役員のなり手が不足することがある。また、小学生以下の子どもがいたる住戸のあるマンションは68.0%となっている。

図3-9 65歳以上の高齢者がいたる住戸の有無

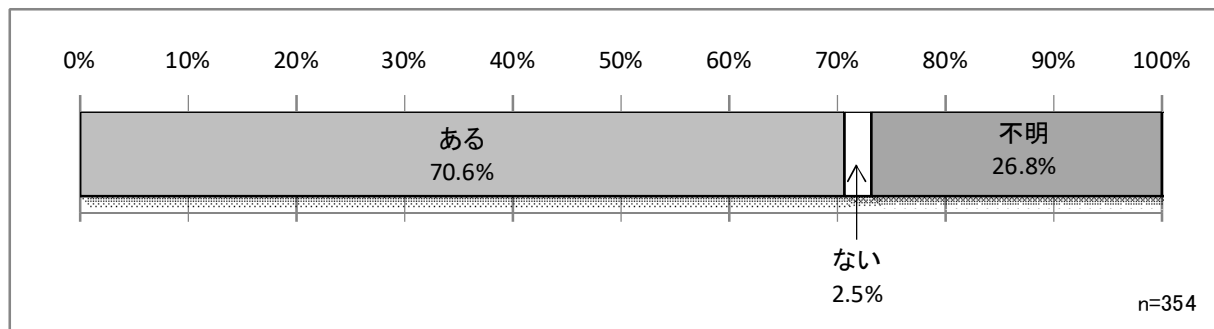


図3-10 65歳以上の高齢者のみの住戸の有無

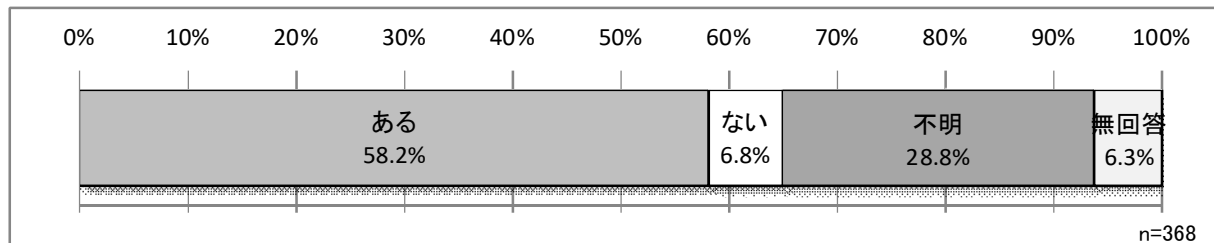
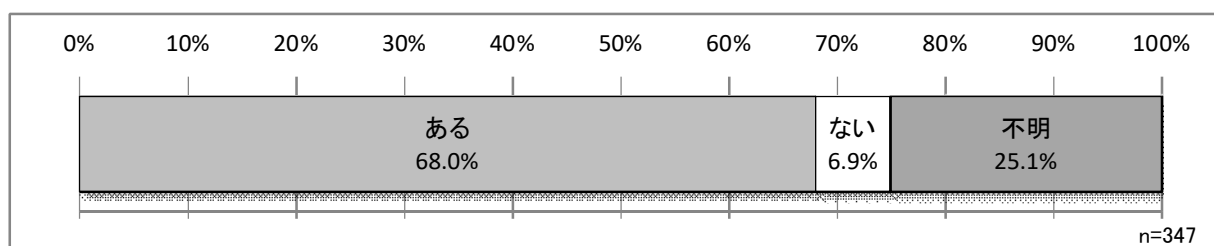


図3-11 小学生以下の子どもがいたる住戸の有無

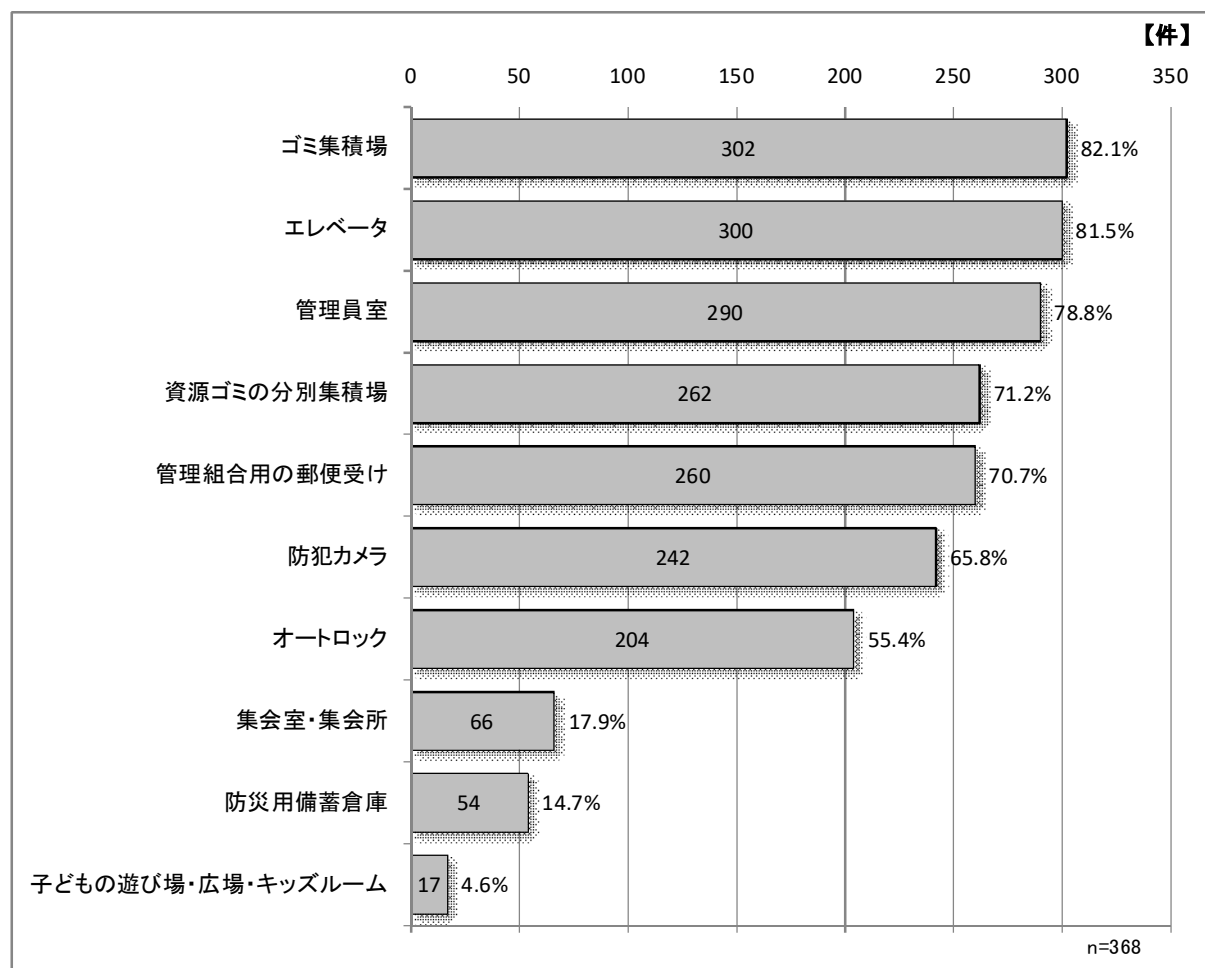


### (5) 共用施設および設備【問4】

設置している割合が高いのは、ゴミ集積場（82.1%）、エレベーター（81.5%）、管理員室（78.8%）である。設置率が低いのは、子どもの遊び場・広場・キッズルーム（4.6%）、防災備蓄倉庫（14.7%）、集会室・集会所（17.9%）である。

管理組合用の郵便受けの設置率が7割程度に留まっており、残りの3割のマンションは管理組合宛の郵便が届かない可能性があり、行政からの情報発信に課題があることが分かった。

図 3-12 共用施設及び設備の設置



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%はn値に対する割合を表わす。

### (6) 駐車場、駐輪場、バイク置き場【問5】

敷地内に平場の駐車場が設置されているマンションは63.3%である。機械式駐車場が設置されているマンションは35.5%である。敷地外に駐車場を確保しているマンションは1%未満と少なく、敷地内に駐車場を確保しているマンションが多い。

駐輪場は95.6%で設置されており、バイク置き場は64.5%で設置されている。

図 3-13 平場の敷地内駐車場の有無

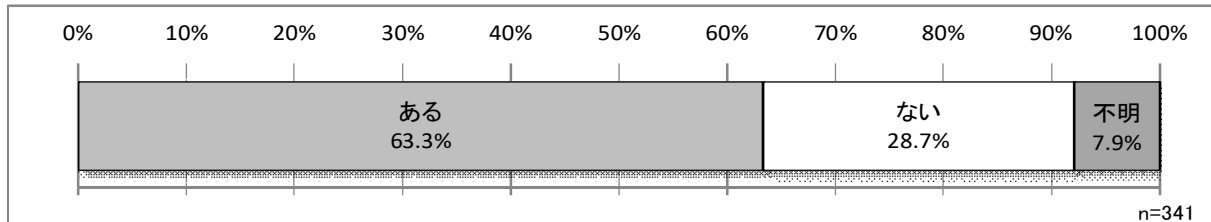


図 3-14 機械式駐車場の有無

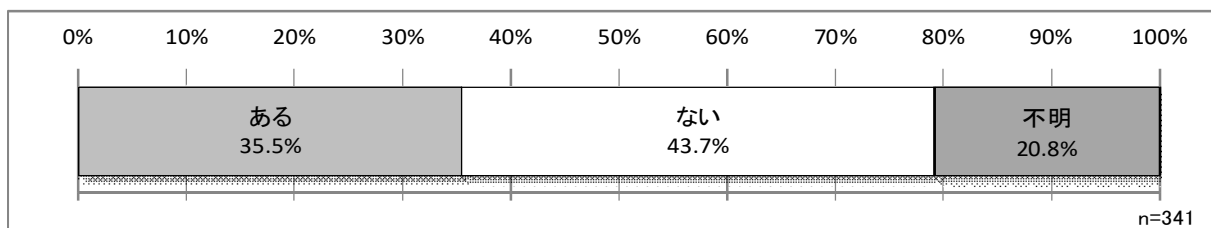


図 3-15 敷地外の駐車場の有無

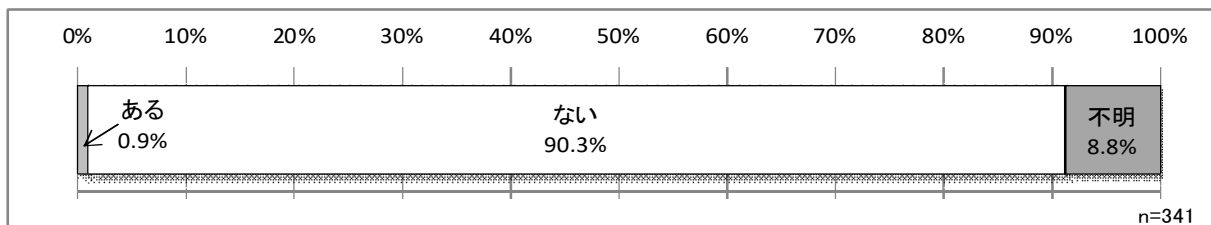


図 3-16 駐輪場の有無

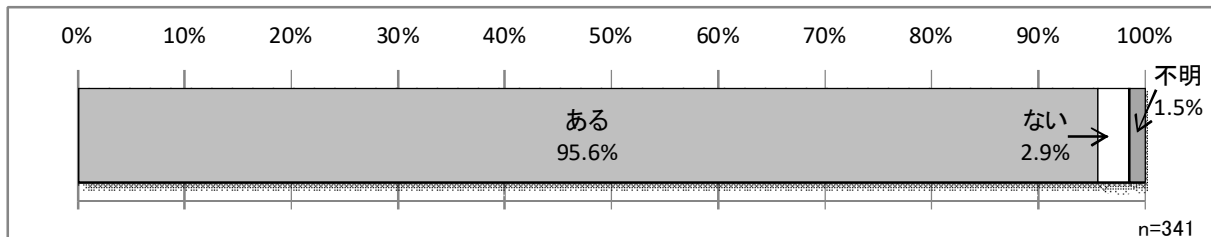
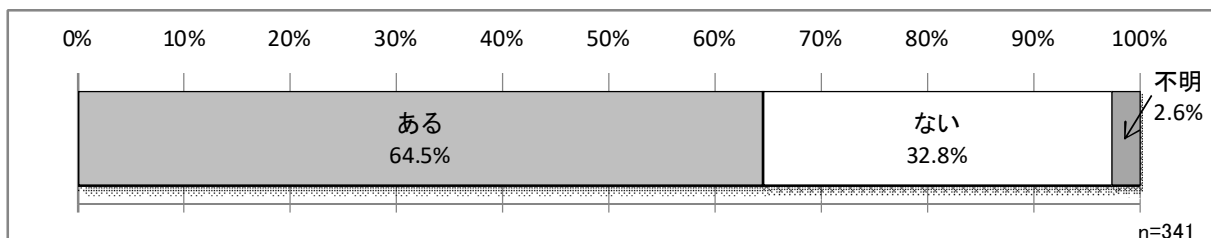


図 3-17 バイク置き場の有無



## 2. 管理組合の活動状況

### (1) 管理組合の有無及び法人登記【問6】

管理組合が組織化されている割合は 92.9%

管理組合は 92.9%があると回答している。

組織化されている管理組合のうち法人登記をしている割合は 9.9%であった。

建築時期別にみると、管理組合のないマンションは昭和 45(1970)年以前に竣工のものが多。

図 3-18 管理組合の有無

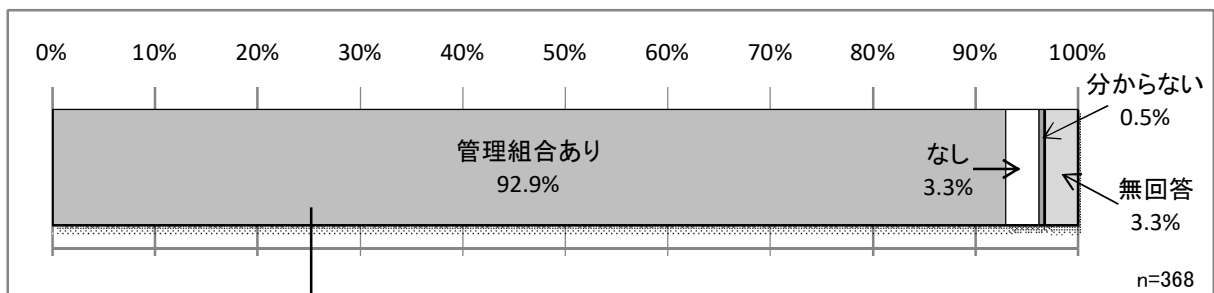


図 3-19 管理組合がある場合の法人登記の有無

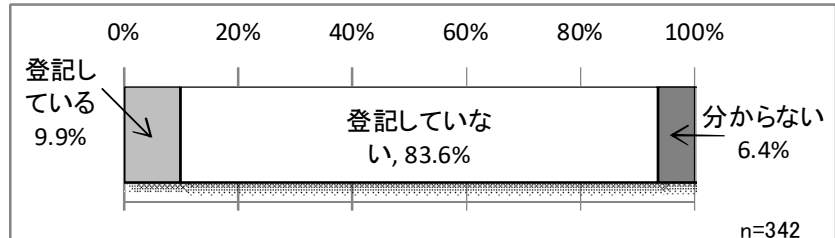
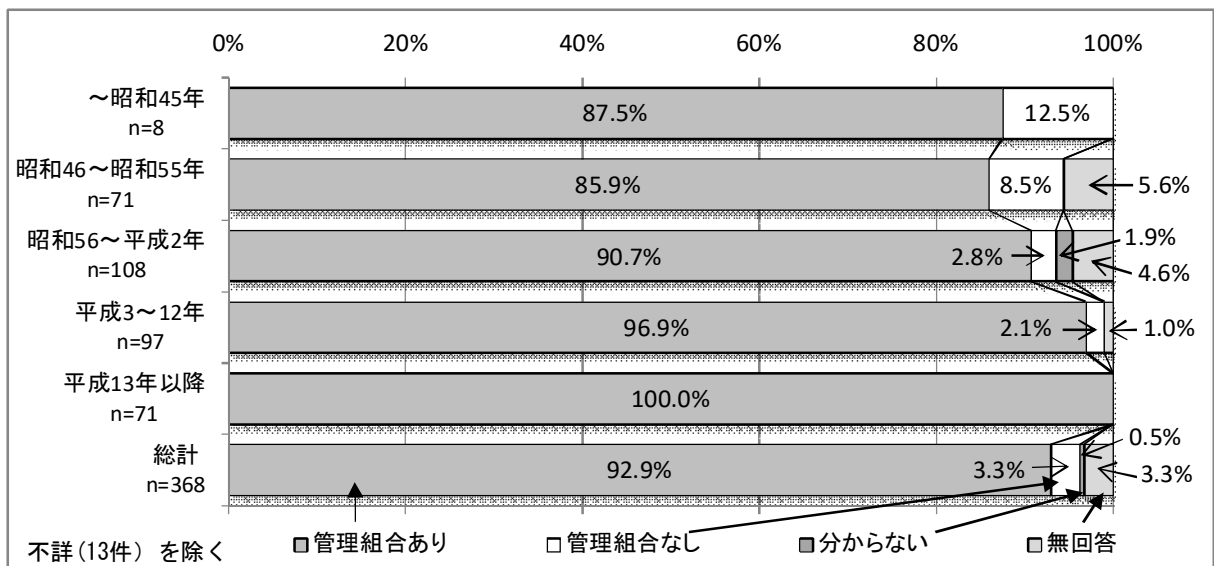


図 3-20 建築の時期別マンション管理組合の組織化の状況



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

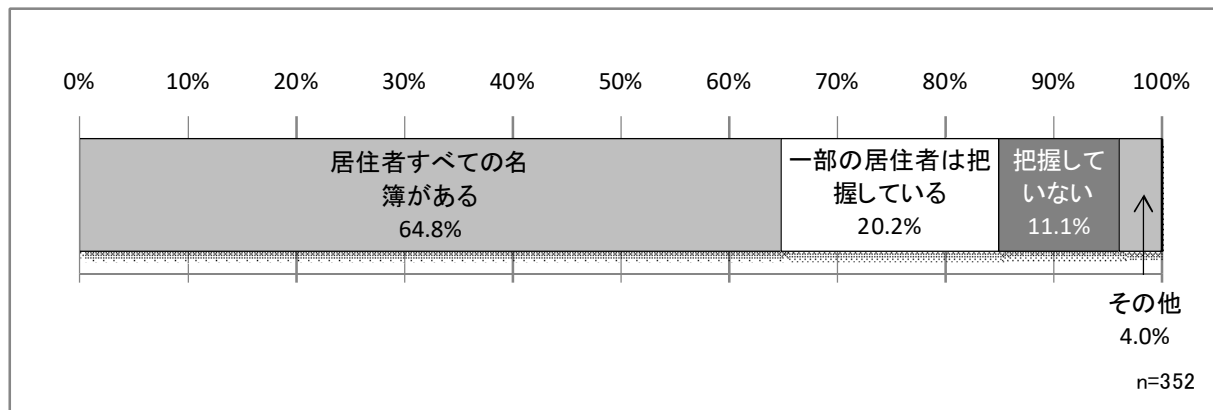
## (2) 居住者名簿【問 7】

### 居住者名簿がある管理組合は 64.8%

「居住者すべての名簿がある」は 64.8%となっており、「一部の居住者は把握している」が 20.2%と、8割を超えるマンションが居住者の把握を行っている。一方、「把握していない」と回答があったものは 11.1%であった。

その他については、賃貸の人は把握していない、名簿はあるが販売当時のものであり更新されていない、管理会社が把握しているといった回答があった。

図 3-21 居住者名簿の有無



### その他の内容

- ・ 賃借にて入居している方は把握できていない。
- ・ 理事会名簿はある。
- ・ 管理会社が把握している。
- ・ 生まれたばかりの子供は把握していない。
- ・ 名簿はあるが入居時のものなので完全ではない。
- ・ 居住者の家族の名前までは把握していない。



### (3) 総会、理事会の開催状況【問 8、9、10、11】

総会は年1回以上開催が95.2%。開催場所は外部の会議室を借りる場合が多い

総会の開催頻度は84.3%が年に1回だが、年に数回開催しているところも10.9%あった。臨時総会など特定テーマの集会だと思われる。

開催場所は、外部の会議室が77.0%で、マンションの集会室が10.7%であった。開催場所の確保が課題といえる。

図 3-22 総会の開催頻度

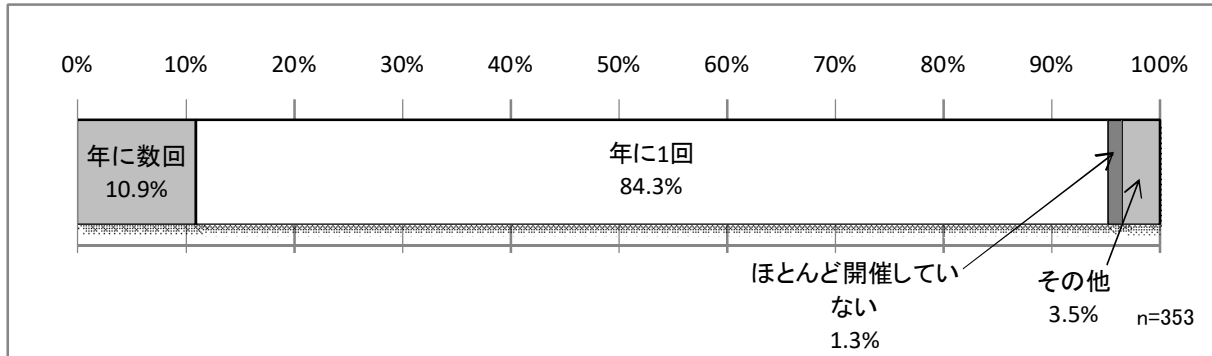
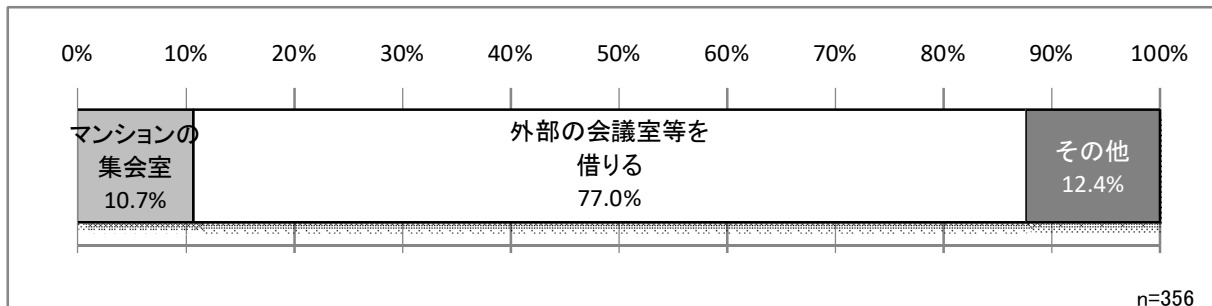


図 3-23 開催している場合の総会の開催場所



**役員会は年1回以上開催が91.5%で、外部の会議室を借りる割合が高い**

役員会は「月1回」が44.8%、「年に数回」が41.1%、「年に1回」が5.6%となっている。これらを合わせた91.5%が頻度の違いはあるものの年1回以上開催している。

役員会の開催場所は、外部の会議室が37.5%、マンションの集会室が32.4%だった。その他が27.5%あるが、町会施設、マンションのロビー等の共用部分、喫茶店、ファミリーレストラン、管理会社の会議室を利用して開催される場合等の回答があった。

図 3-24 役員会の開催頻度

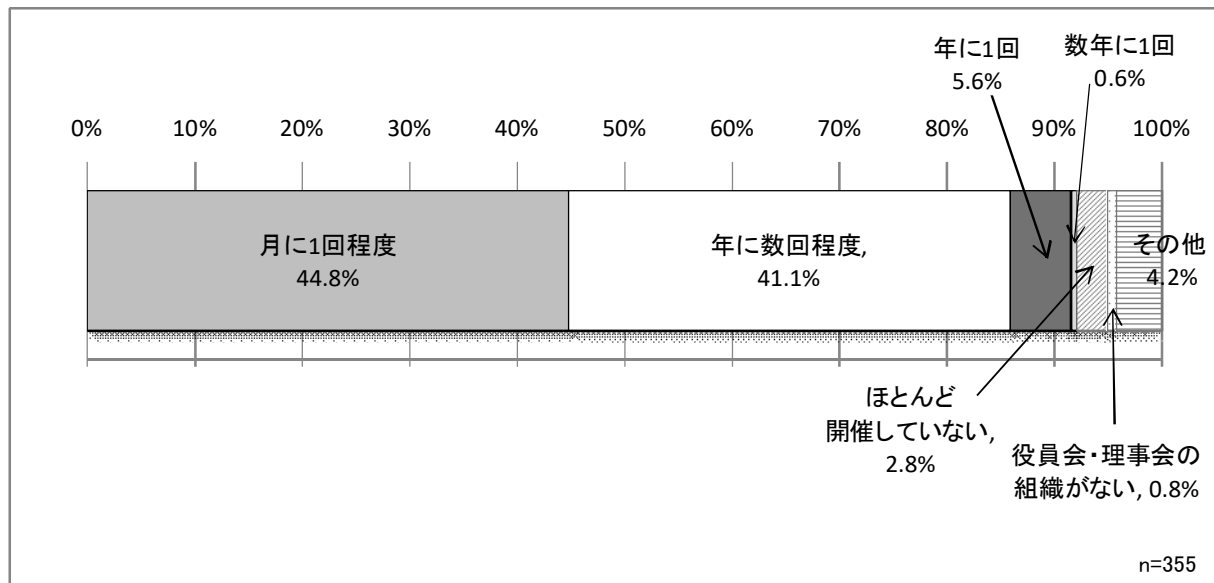
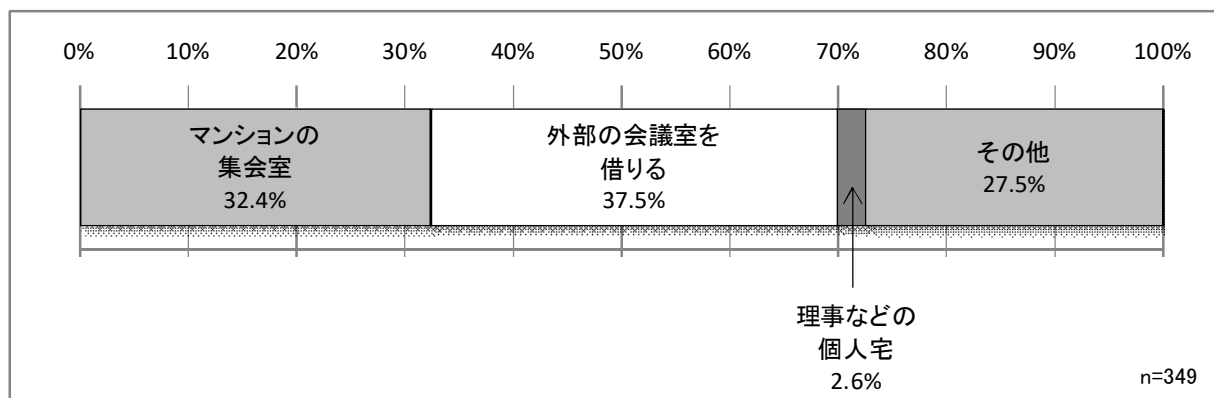


図 3-25 役員会の開催場所



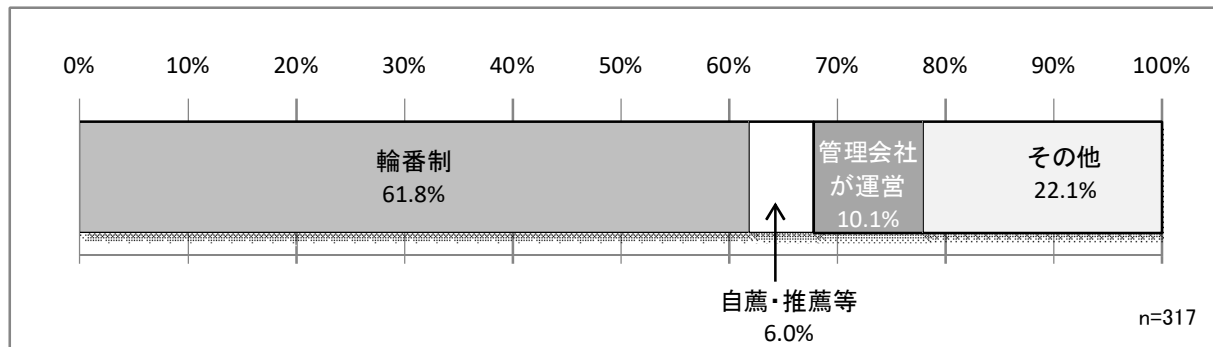
#### (4) 運営方法（役員の選任、任期など）【問 12、13、14】

選任方法は輪番制が 61.8%、任期は 1 年が多い

役員選任方法は、輪番制が 61.8%と大部分を占める。次いで、自薦・推薦等が 6.0%となっている。管理会社が運営しているところは 10.1%ある。

任期は 1 年で全員同時に改選が 55.4%と最も多い。前任者からの引継ぎやマンションの維持管理に関するノウハウを継承していくには課題があることが推測される。

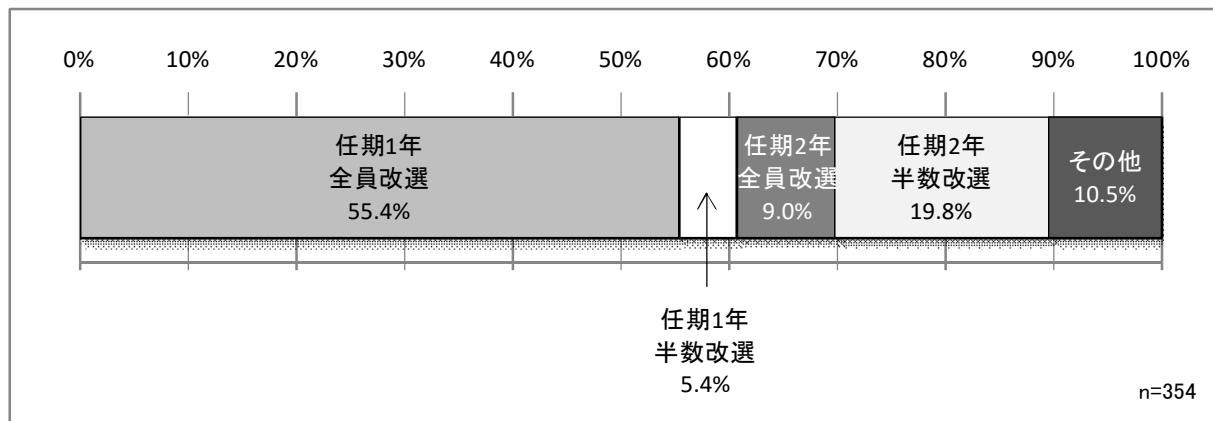
図 3-26 役員の選任方法



その他の内容：

- ・ 総会において選任
- ・ 所有者から抽選で選出
- ・ 改選していない
- ・ 重要課題がある場合は 2 年連続（理事長のみ）
- ・ 区分所有者全員で監事を含む役員を分担

図 3-27 役員の任期と改選方法



### (5) 専門委員会【問 15】

専門委員会の設置割合は 38.6%で、大規模修繕工事関係が多い

専門委員会が設置されている場合では、大規模修繕工事関係が 85.3%と圧倒的に多く、次いで建替えの検討が多い、建物設備関係の課題に対応して委員会が作られることが多い。

図 3-28 専門委員会の設置状況

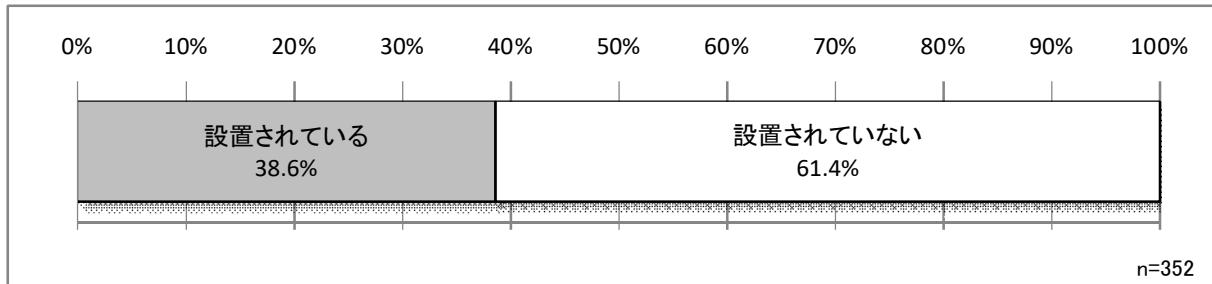
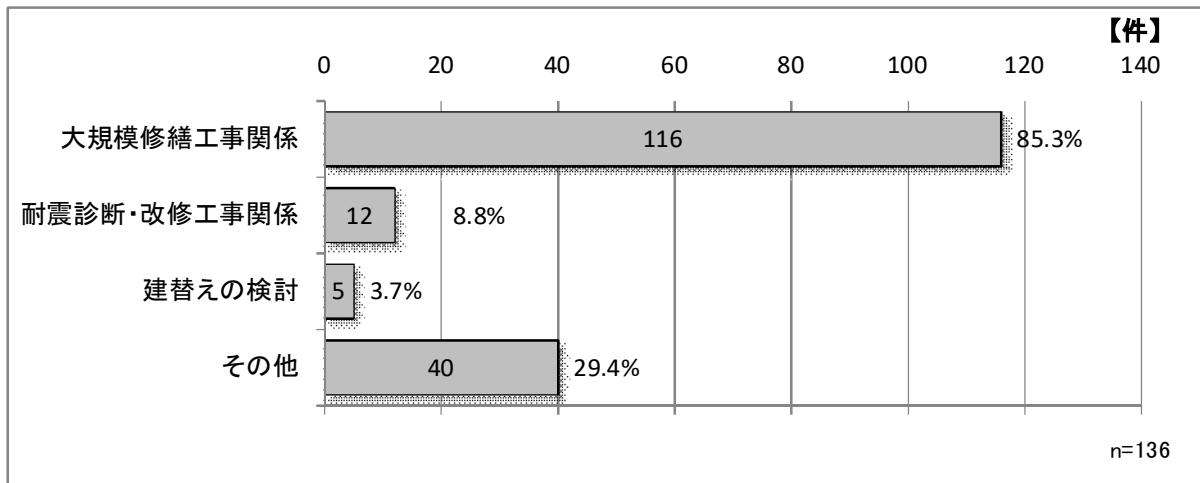


図 3-29 専門委員会が設置されている場合の委員会の種類（複数回答）



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

## (6) 総会や理事会の議事録の保管【問 16】

議事録は 97.5%が保管しており、保管場所は管理員室が多い

議事録はほとんどのマンションで保管されていることが分かった。しかし、保管場所は管理員室が 59.8%と最も多いものの、理事長・役員個人の個人宅内が 21.0%あり、書類の保管場所を確保することに課題があることが推察される。

図 3-30 保管の有無

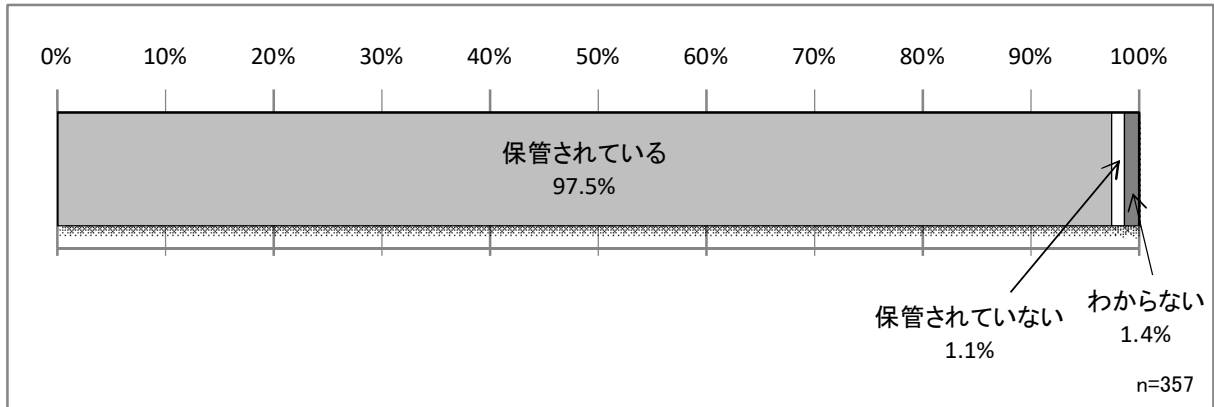
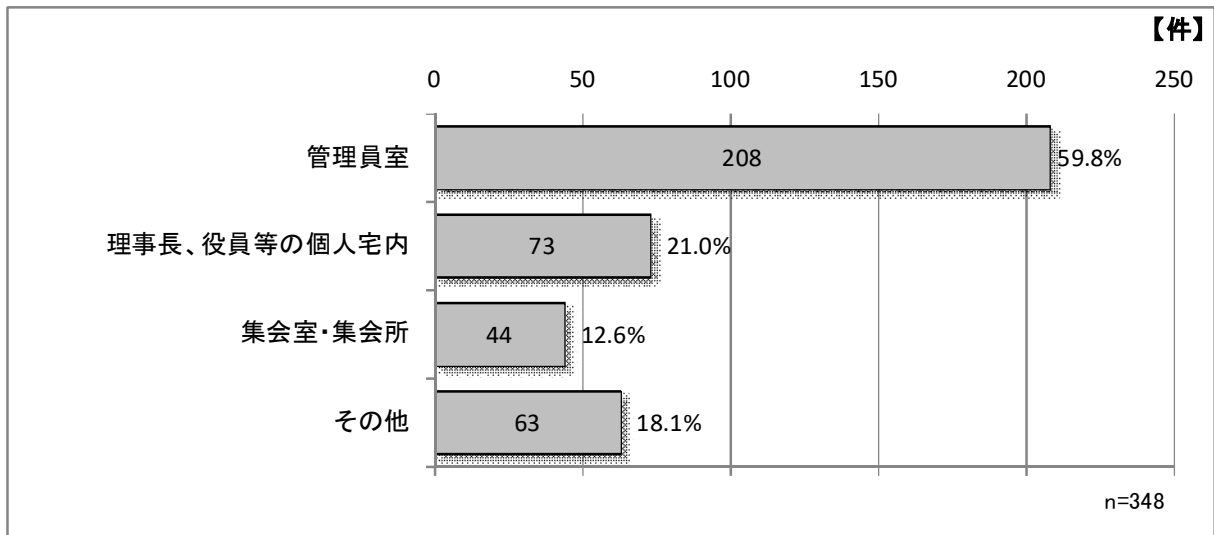


図 3-31 保管している場合の保管場所(複数回答)



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

## (7) 役員報酬【問 17】

### 役員報酬があると回答した割合は 28.9%

役員報酬があると回答した割合は 28.9%あり、平成 20 年度マンション総合調査（全国調査）の、役員報酬があると回答した割合 18.9%と比べて高くなっている。役員報酬のある場合の職種は役員全員が 88.9%である。

建築時期別にみると、昭和 55～平成 2 年以前竣工のマンションで役員報酬がある割合が高く、昭和 45 年以前では 37.5%、昭和 46～55 年では 39.4%、昭和 56～平成 2 年では 49.1%となっており、他の建築時期に比べ、高い割合で役員報酬があると回答している。

図 3-32 役員報酬の有無

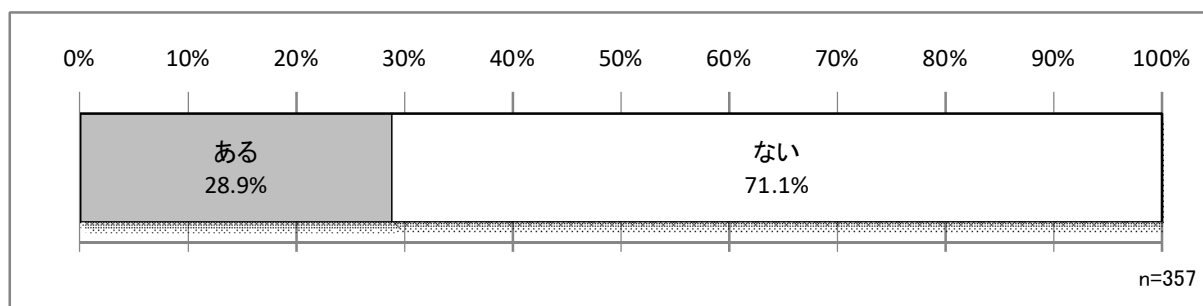


図 3-33 役員報酬がある場合の職種

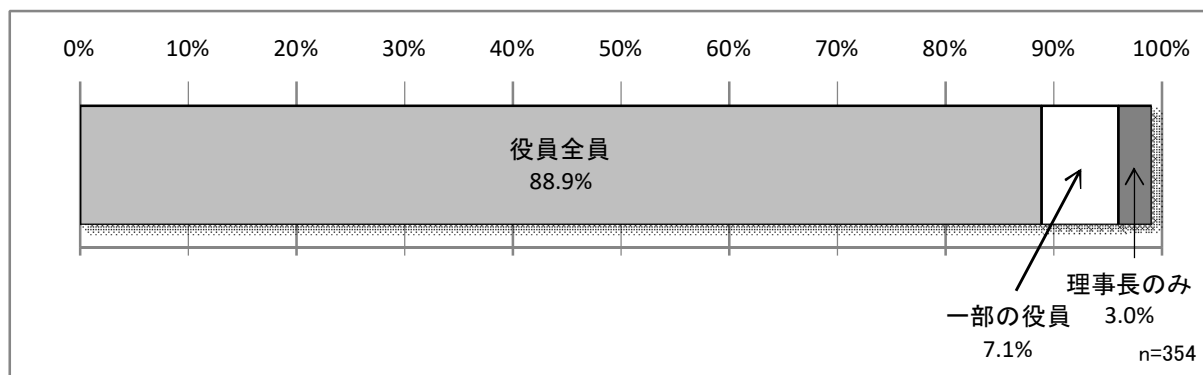


図 3-34 今後の検討の予定の有無

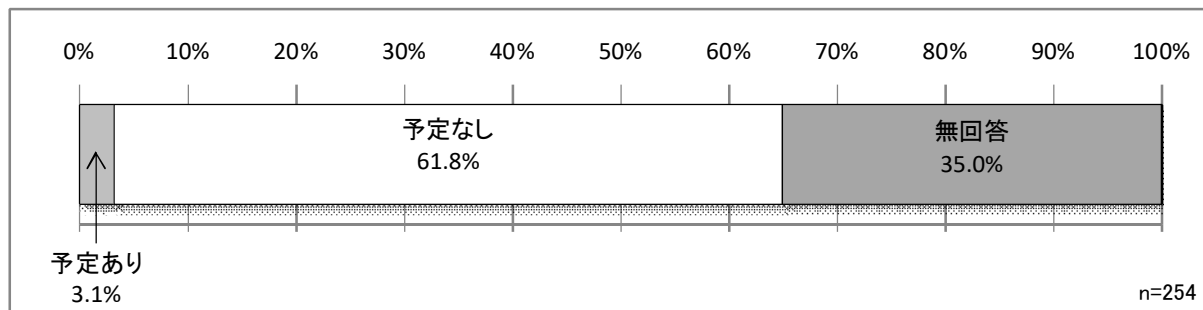
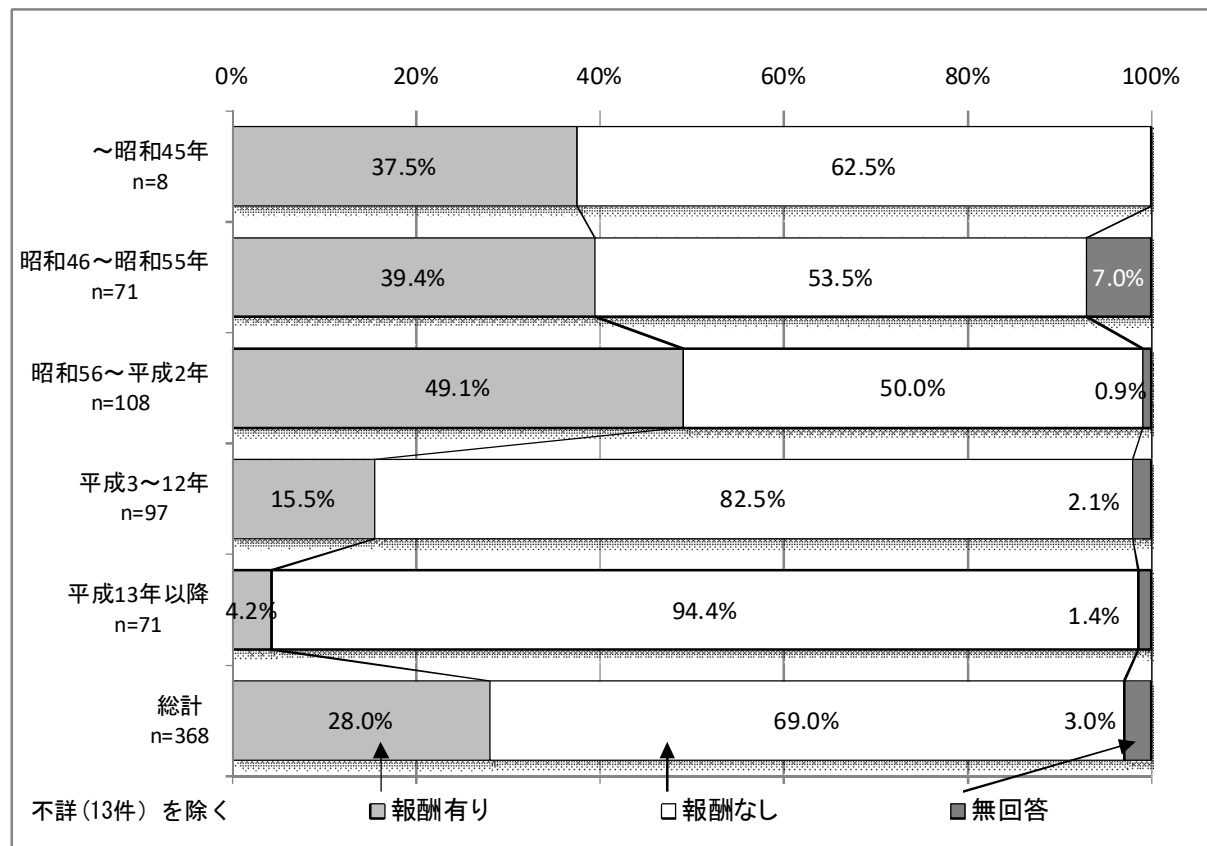


図 3-35 建築時期別役員報酬の有無



## (8) 顧問契約をしている専門家【問 18】

顧問契約をしている管理組合は 14.3%、マンション管理士との契約が多い

専門家と顧問契約をしている管理組合は 14.3%と少ない。

顧問契約をしている中では、マンション管理士が 39.2%、建築士が 23.5%となっている。

建築時期別にみると、昭和 56～平成 2 年の割合が 22.2%で他の時期に比べて高い。

図 3-36 顧問契約をしている専門家の有無

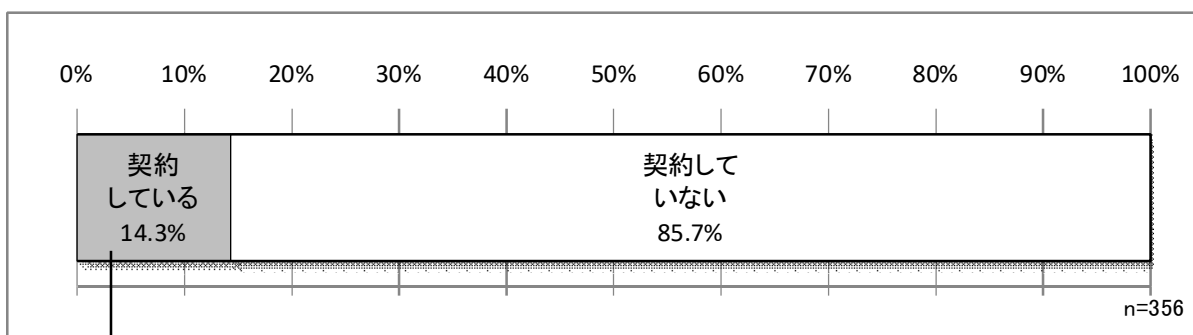
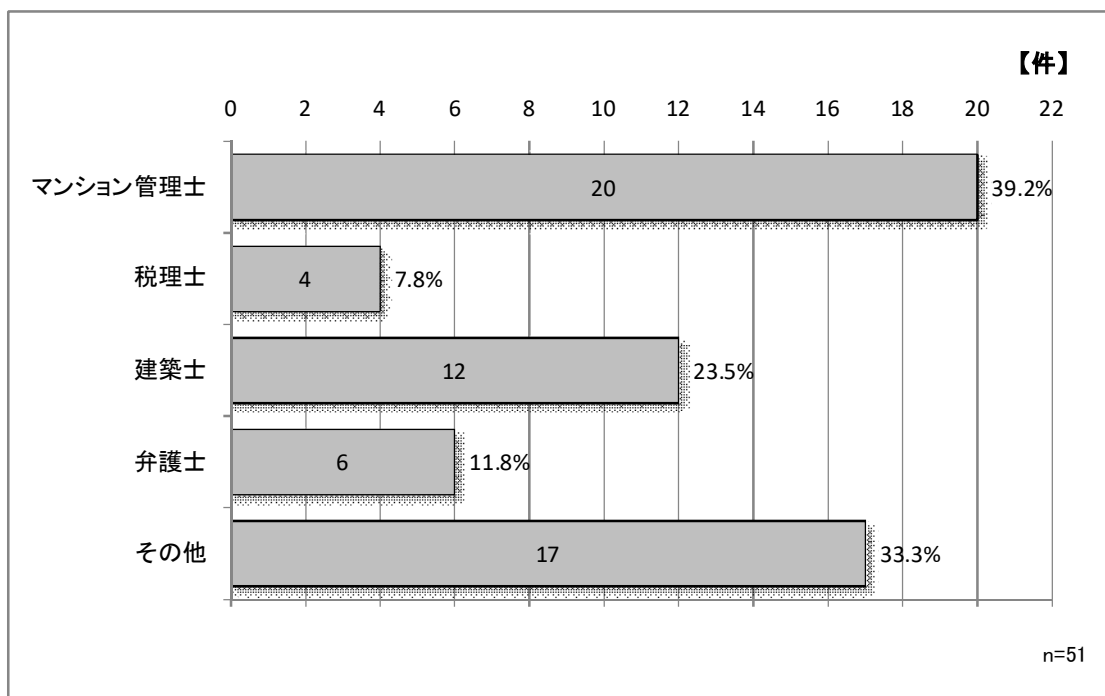


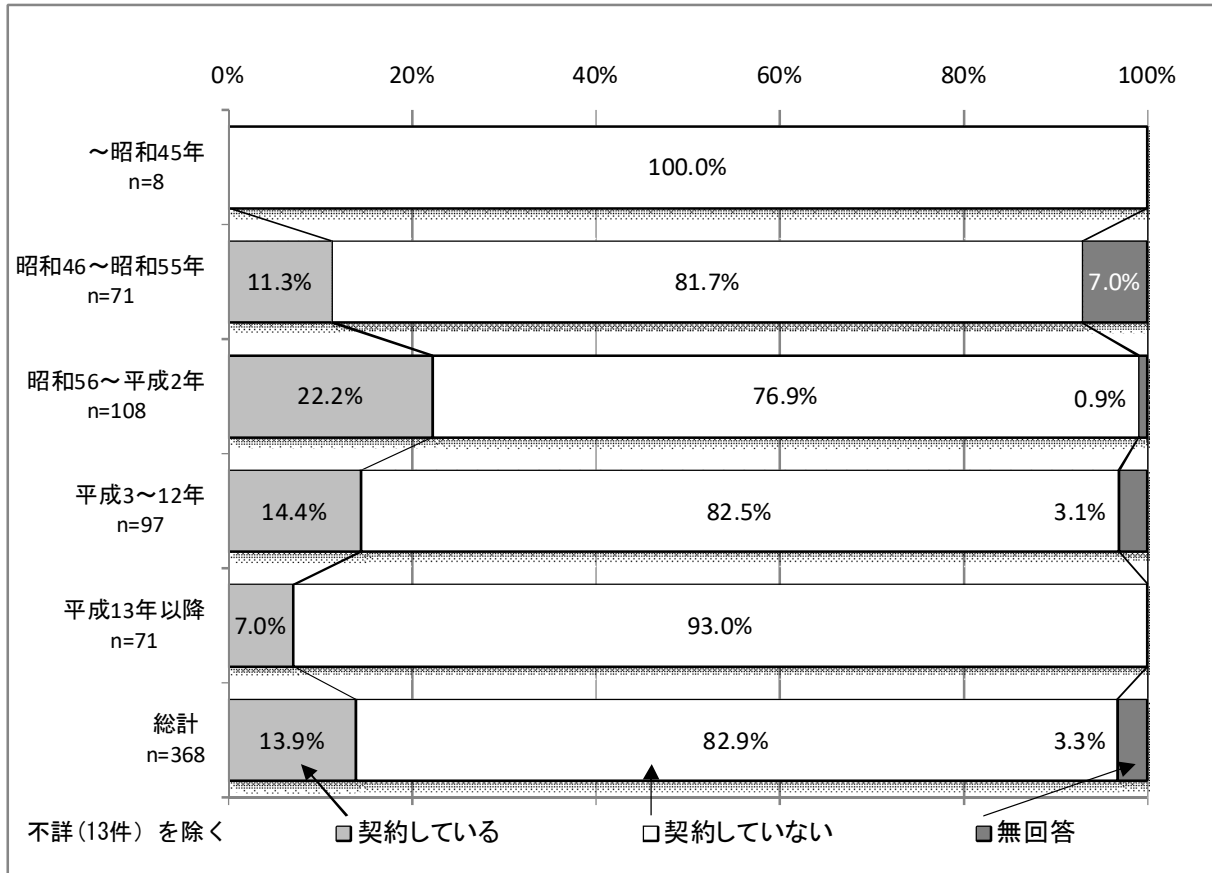
図 3-37 契約している場合の専門家の種類（複数回答）



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。



図 3-38 建築時期別顧問契約をしている専門家の有無



### 3. 管理規約

#### (1) 管理規約の有無及び改正経験【問 19、20】

ほぼすべて(96.7%)の管理組合に管理規約があり、66.2%は規約改正の経験あり

管理規約がないと回答したのは3.3%であった。

規約の改正については、66.2%が経験している。昭和46年以降では建築時期の古いものほど改正されている。

図 3-39 マンション管理規約の有無

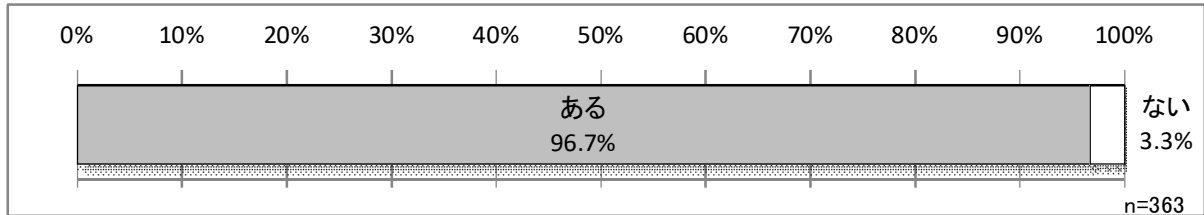


図 3-40 管理規約の改正経験の有無

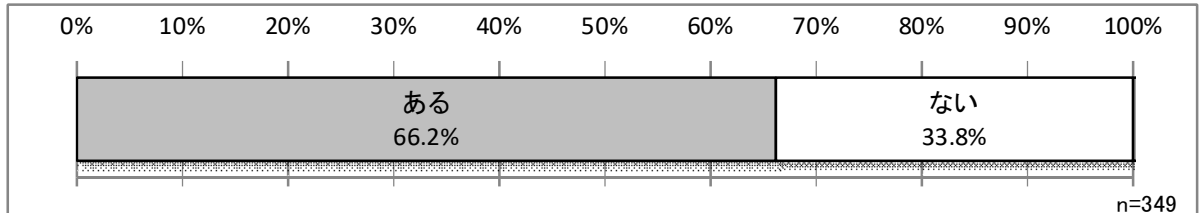
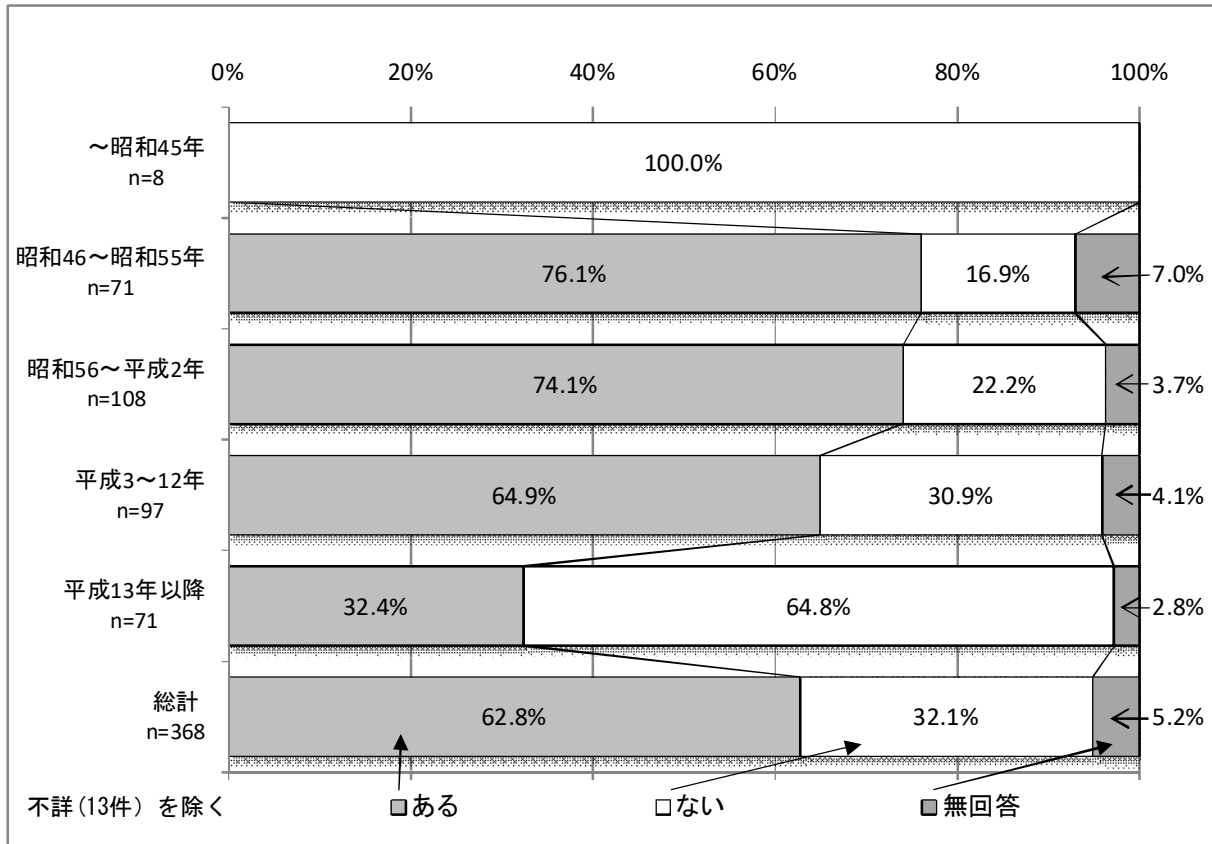


図 3-41 建築時期別管理規約の改正経験の有無



## (2) 現在の管理規約の作成経緯【問 21】

### 経年にもとない規約の作成主体が分譲・管理会社から区分所有者へ

規約の作成は、分譲会社または管理会社で作った案を承認したものが 72.0%を占めており、区分所有者が主体的に作成したものは 16.4%と少ない。

図 3-42 管理規約の作成方法

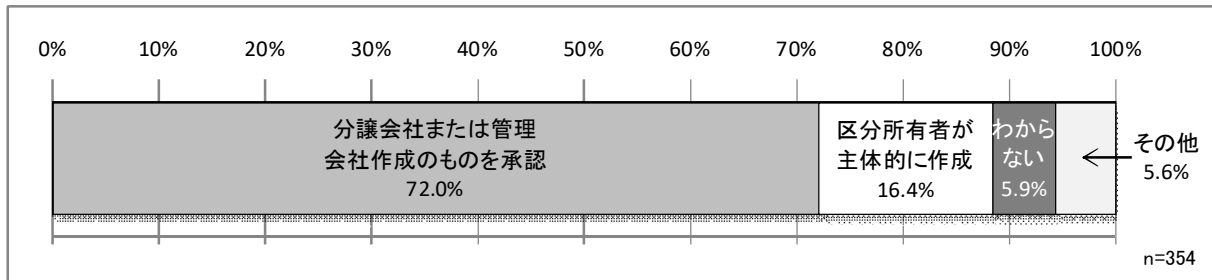
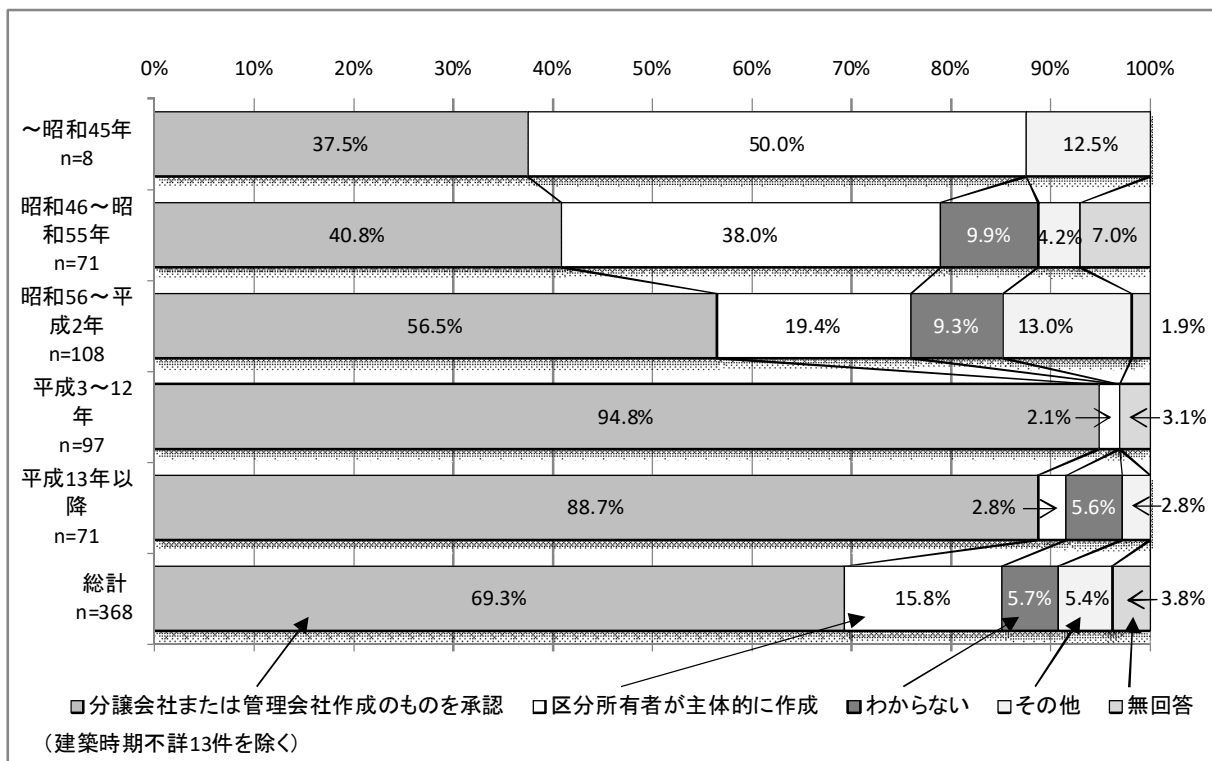


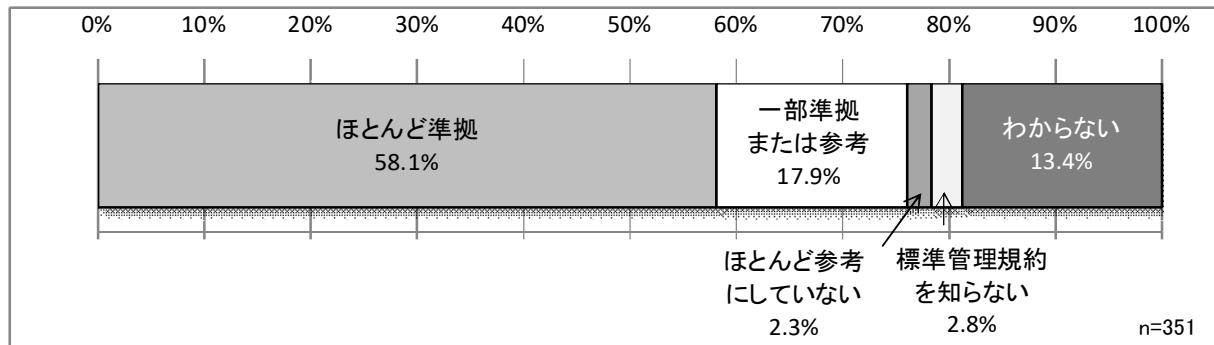
図 3-43 管理規約の作成方法



### (3) 標準管理規約への準拠【問 22】

約 8 割が準拠または参考として作成

図 3-44 標準管理規約への準拠



#### ■ 標準管理規約

管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として国土交通省が作成。最終改正は平成 16 年 1 月だが、改正案について平成 22 年 12 月から平成 23 年 1 月までパブリックコメント（意見募集）が実施された。

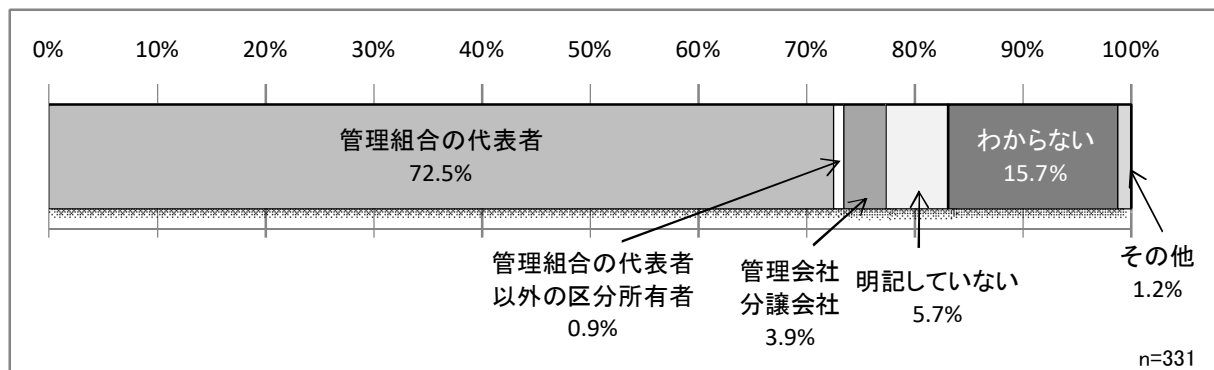
#### (4) 管理規約に定める管理者【問 23】

72.5%が管理組合の代表者を管理者と定めているが、分からないと回答した割合も1割超区分所有者以外の第三者である管理会社や分譲会社が管理者のケースが3.9%ある。

平成20年度マンション総合調査（全国調査）では、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンション5.1%よりも比率が低い。

管理者がわからないと回答した割合が15.7%あり、これは、管理者という用語が知られていなかったことも考えられるが、管理組合の組織体制が十分に理解されていない可能性がある。

図 3-45 管理者



#### ■ 「管理者」とは

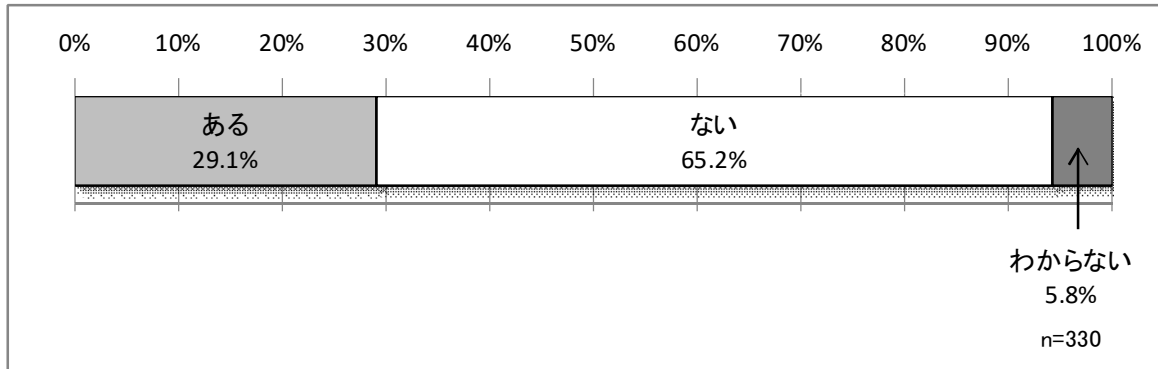
区分所有法において、「共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う」者であり、区分所有者により選任され、総会を招集する権限も持っている。規約で管理組合の理事長を管理者と定めているのが一般的だが、投資型やリゾートマンションなど区分所有者の居住が少ない物件では、分譲会社や管理会社が管理者となるケースもある。

近年では高齢化や賃貸化等による役員のなり手不足から、区分所有者以外が管理者となる「第三者管理（管理者管理）」方式が注目されている。

### (5) 管理費、修繕積立金の滞納【問 24】

3 か月以上の滞納がある住戸があるマンションの割合は 29.1%

図 3-46 3 か月以上の滞納がある住戸の有無

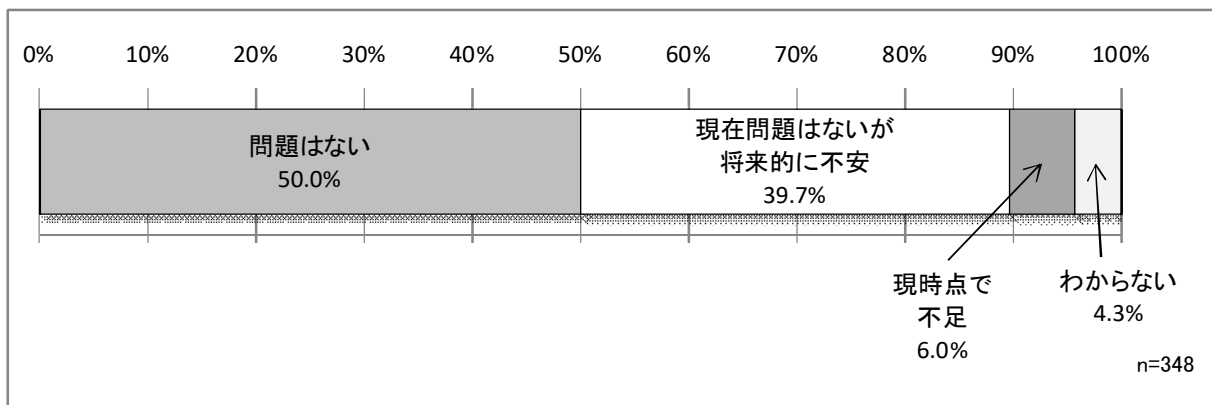


### (6) 現在の管理費・修繕積立金についての意識【問 25】

半数が現在は問題ないとしているが、将来的に不安を抱えているマンションは多い

現在の管理費・修繕積立金の額について問題があるか聞いたところ、50.0%が問題はない」、39.7%が「現在は問題がないが、将来的に不安である」と回答している。「現時点で不足している」との回答が 6.0%あった。

図 3-47 管理費、修繕積立金についての意識



## 4. 管理業務

### (1) 管理員の有無と勤務体制【問 26】

管理員のいるマンションは 84.5%、うち 72.1%が通勤方式

住み込み(9.3%)、通勤(72.1%)、定期巡回(3.1%)を合わせると 84.5%のマンションに管理員がいる。通勤の管理人のうち定時制が 96.9%でほとんどを占める。

図 3-48 管理員の状況

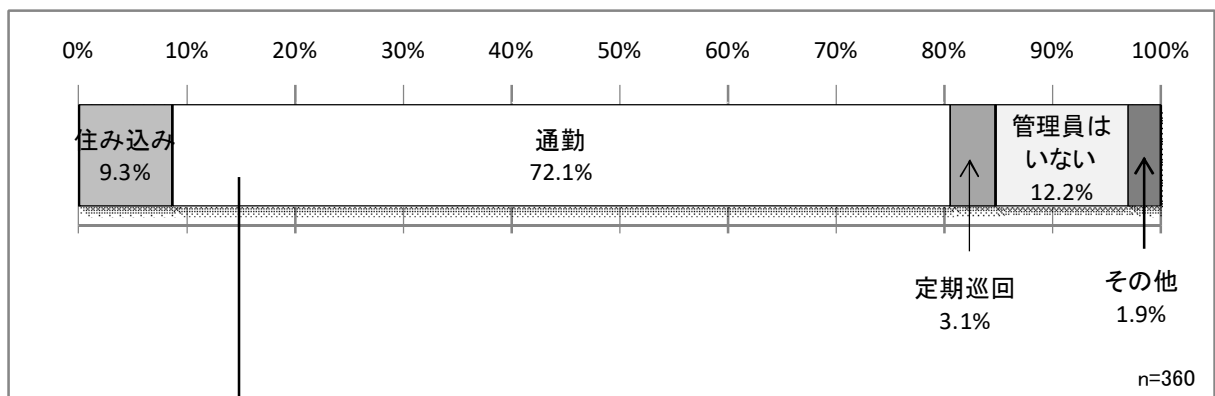
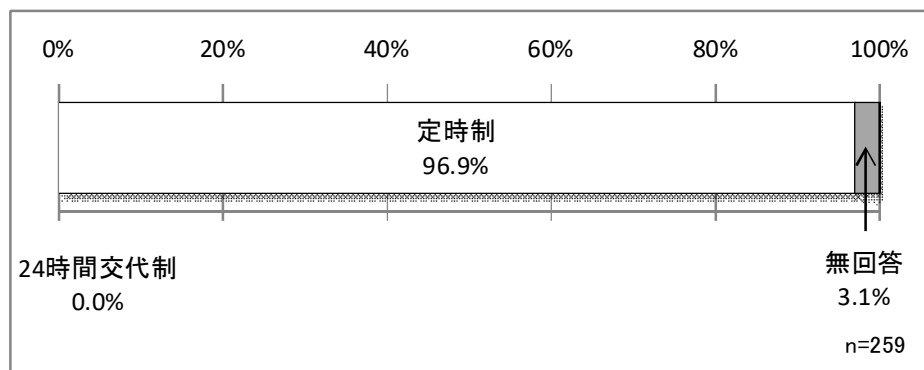


図 3-49 通勤の管理員の勤務体制



## (2) 管理業務委託または自主管理【問 27】

91.2%のマンションが業務委託しており、委託内容は清掃業務が85.1%で最も多い。

管理業務委託をしているマンションが9割を占めている。自主管理をしているマンションは8.8%である。委託内容は清掃業務が85.1%で最も多い。

図 3-50 管理業務委託の状況

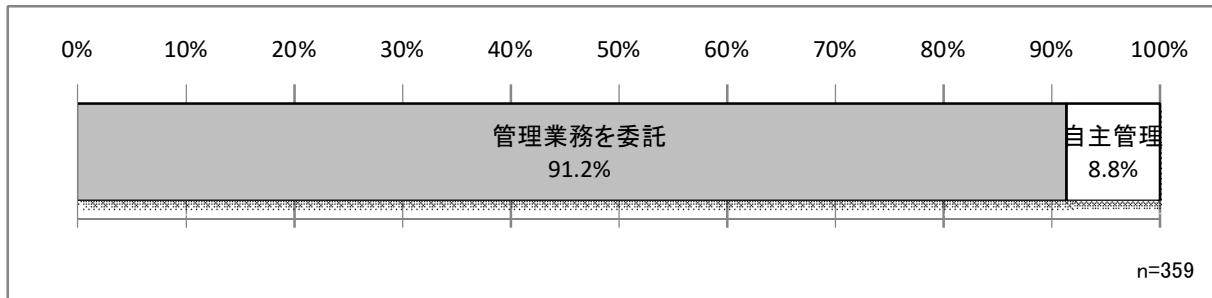
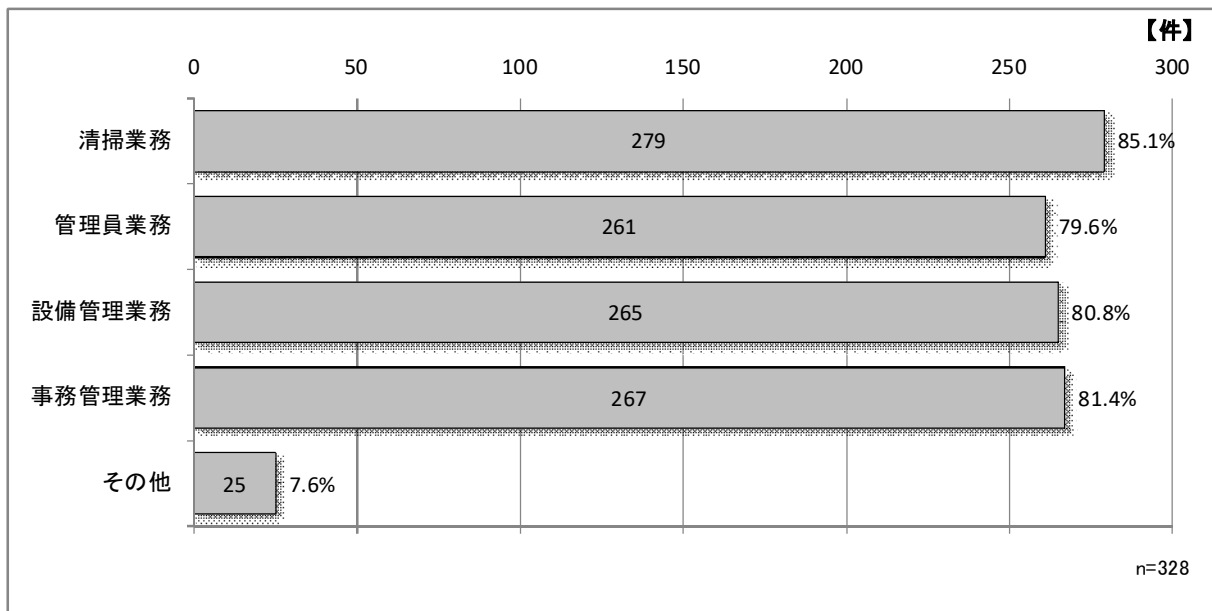


図 3-51 管理業務委託をしている内容（複数回答）



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%はn値に対する割合を表わす。

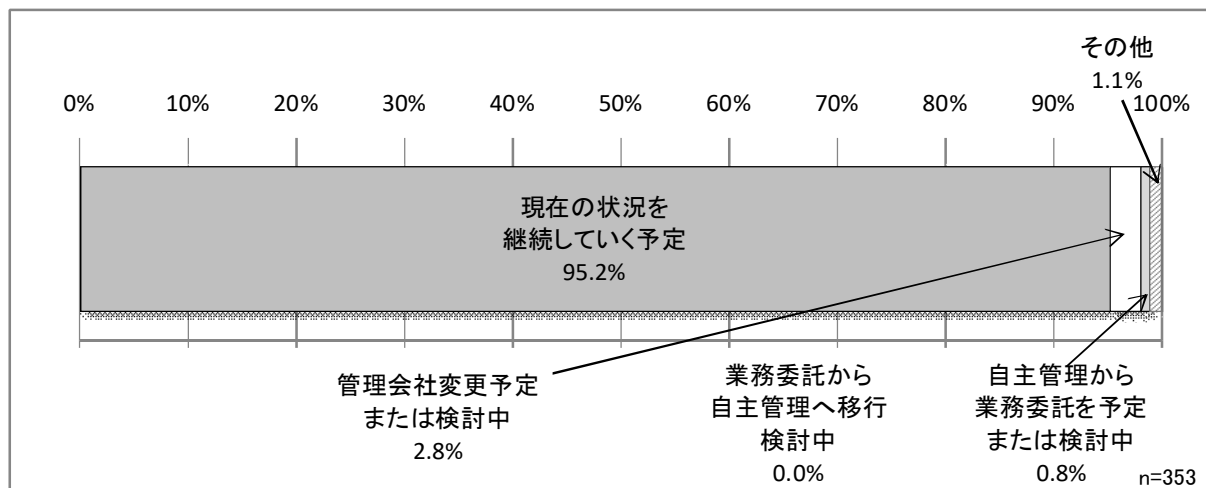


### (3) 管理業務の今後の予定【問 28】

#### 95.2%が現在の管理業務の形態を継続する予定

「現在の管理業務の形態を継続する予定」との回答が 95.2%とほとんどであったが、「管理会社変更予定または検討中」が 2.8%、「自主管理から業務委託を予定または検討中」が 0.8%となっている。自主管理への移行を検討しているマンションは 1 件もなかった。

図 3-52 管理業務についての今後の予定

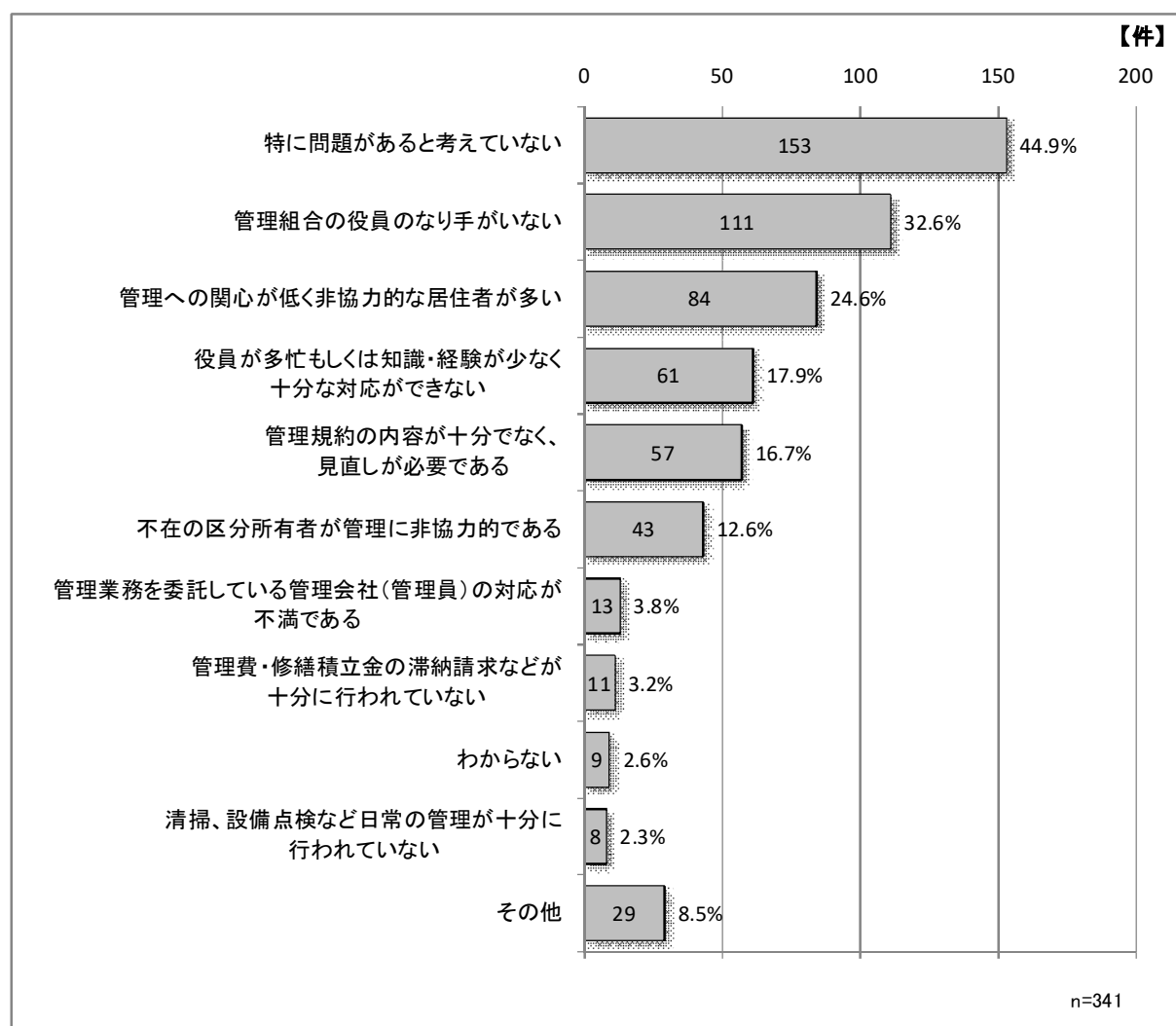


#### (4) マンションを良好に管理する上での問題点【問 29】

##### 管理組合の役員のなり手不足、管理への関心の低さが課題

「特に問題があると考えていない」が 44.9%で最も多かったものの、「管理組合の役員のなり手がいない」が 32.6%、「管理への関心が低く非協力的な居住者が多い」が 24.6%など問題も多い。

図 3-53 良好に管理する上での問題点（「特に問題があると考えていない」以外は複数回答）



## 5. 大規模修繕の取り組み

### (1) 長期修繕計画の作成【問 30】

#### 74.4%の管理組合が長期修繕計画を作成済

長期修繕計画は、「作成している」が74.4%で、「作成中または作成予定」の11.3%を合わせると、85.7%のマンションが取り組んでおり、作成していないのは14.2%であった。

作成していない理由は「竣工当初から作成されていなかった」が44.9%で最も多く、2番目に「必要だという意見が少ない(28.6%)」が続く。

図 3-54 長期修繕計画の作成状況

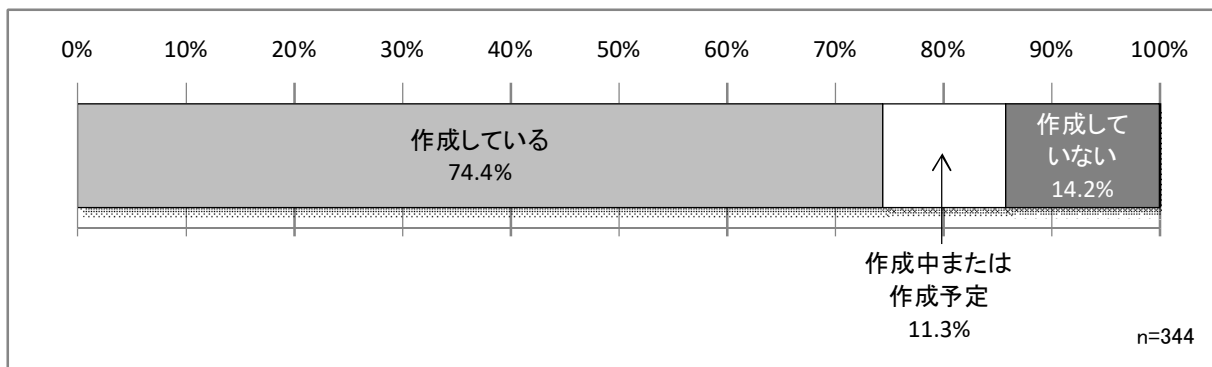
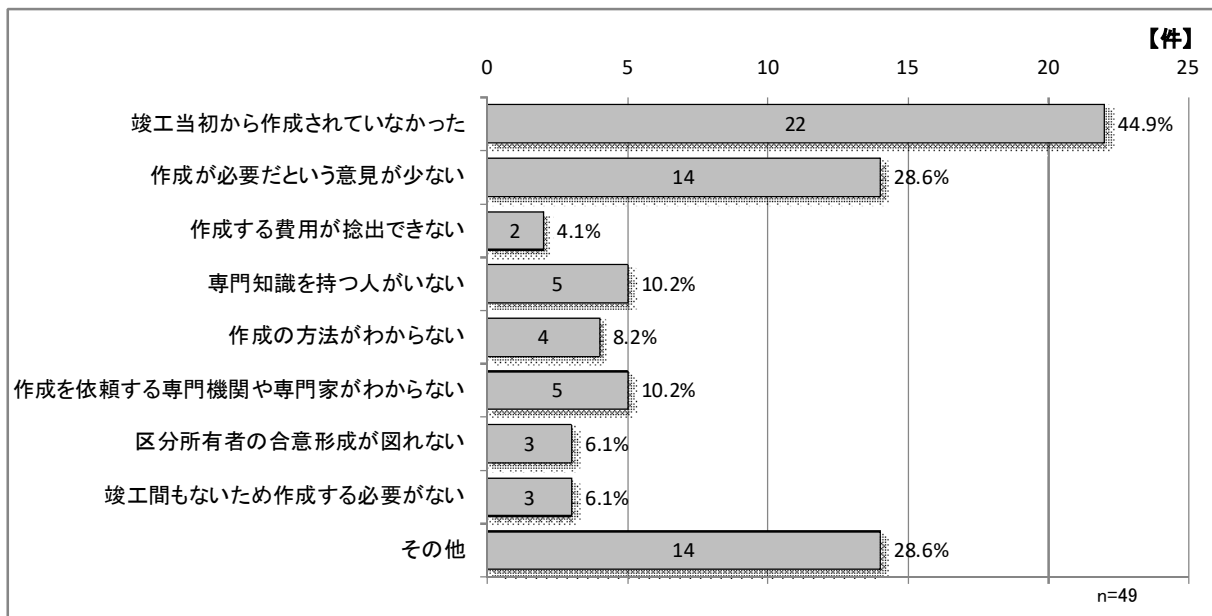


図 3-55 作成していない場合の理由（複数回答）

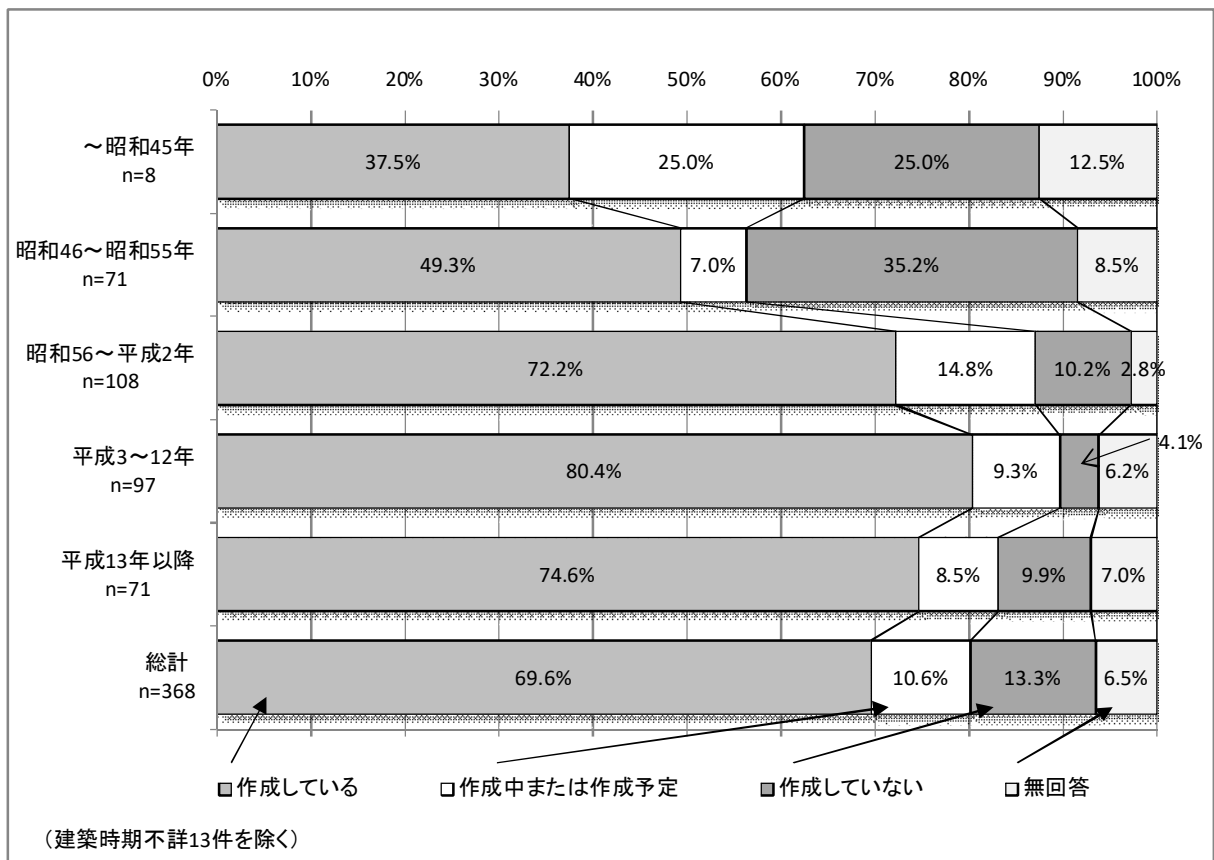


\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%はn値に対する割合を表わす。

建築時期別にみると、高経年のマンションでは長期修繕計画を作成していない割合が高く、昭和46～55年竣工は35.2%が作成しておらず、平成3～12年竣工の未作成4.1%と比較すると、31.1ポイントもの差がある。

一方、作成中または作成予定の割合も昭和45年以前のマンションの割合が高く、長期修繕計画の必要性が認識されつつある状況もうかがえる。

図 3-56 建築時期別長期修繕計画の作成状況



## (2)大規模修繕工事の実施状況【問 31】

### 78. 3%が大規模修繕工事の経験あり

昭和 45 年以前竣工のマンションは、大規模修繕工事を実施したことがないとの回答はなく、昭和 46～55 年では 95.8%が実施している。

工事の内容は、屋上防水、鉄部塗装、外壁補修等が 8 割を占めている。

図 3-57 大規模修繕実施の有無

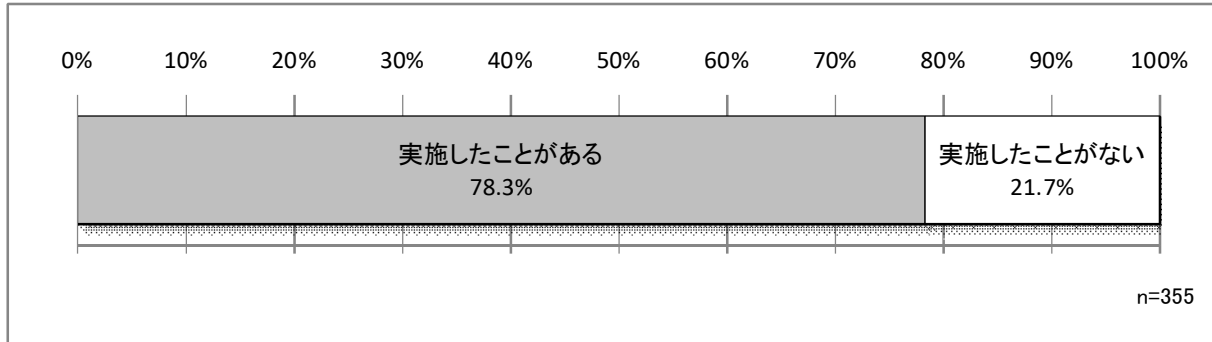


図 3-58 建築時期別大規模修繕の実施の有無

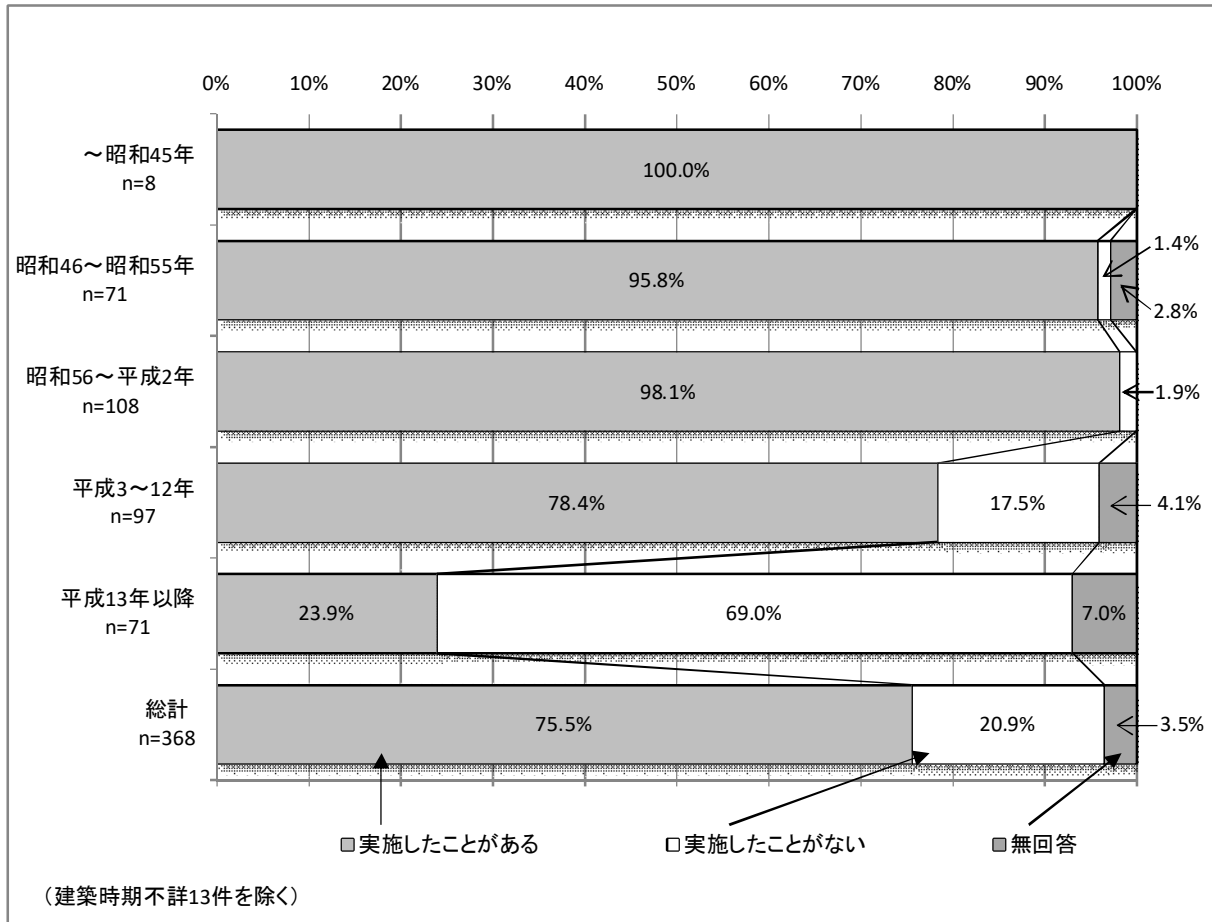
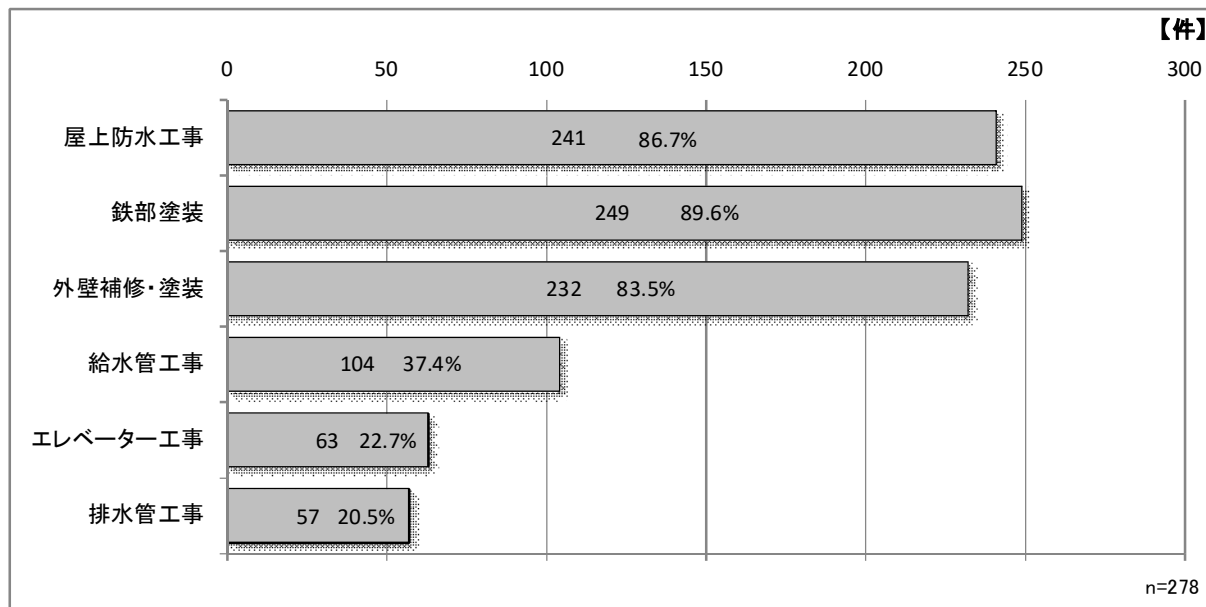


図 3-59 大規模修繕工事の内容



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

### (3) 竣工図及び修繕工事等の記録の保管【問 32】

89.3%が保管しており、保管場所は管理員室が最も多い

89.3%の管理組合が保管している。

保管されている図面は、建築意匠図、構造詳細図・構造計算書、設備図が7割以上で保管されている。しかし、構造詳細図・構造計算書については耐震診断をはじめ建物の耐力の確認に必須の資料であるが、3割程度マンションで保管が確認できていないことは課題といえる。

図 3-60 竣工図の保管状況

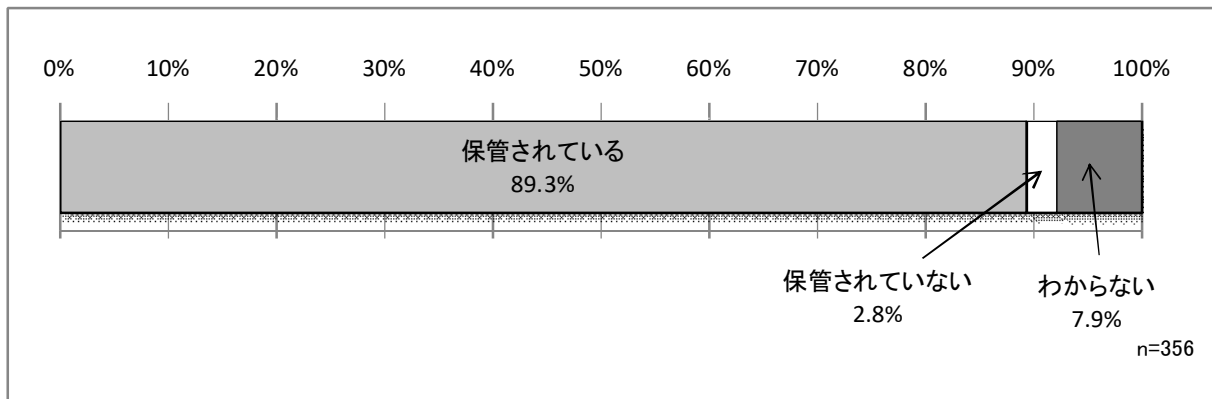
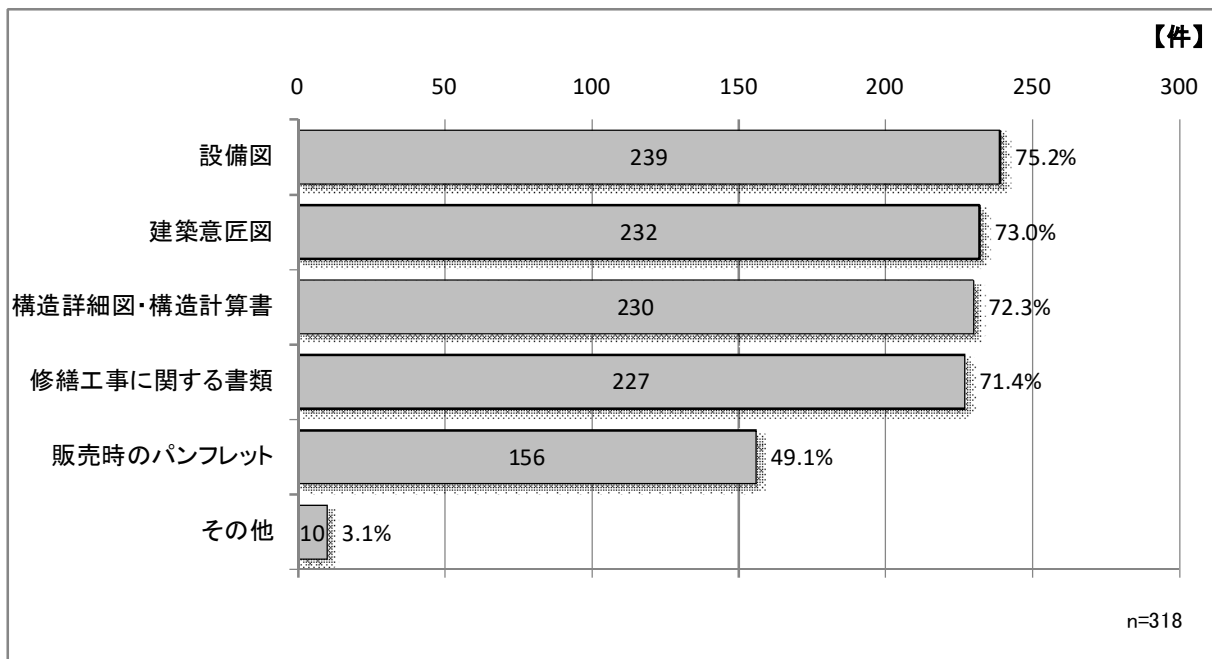


図 3-61 保管されている図面の種類



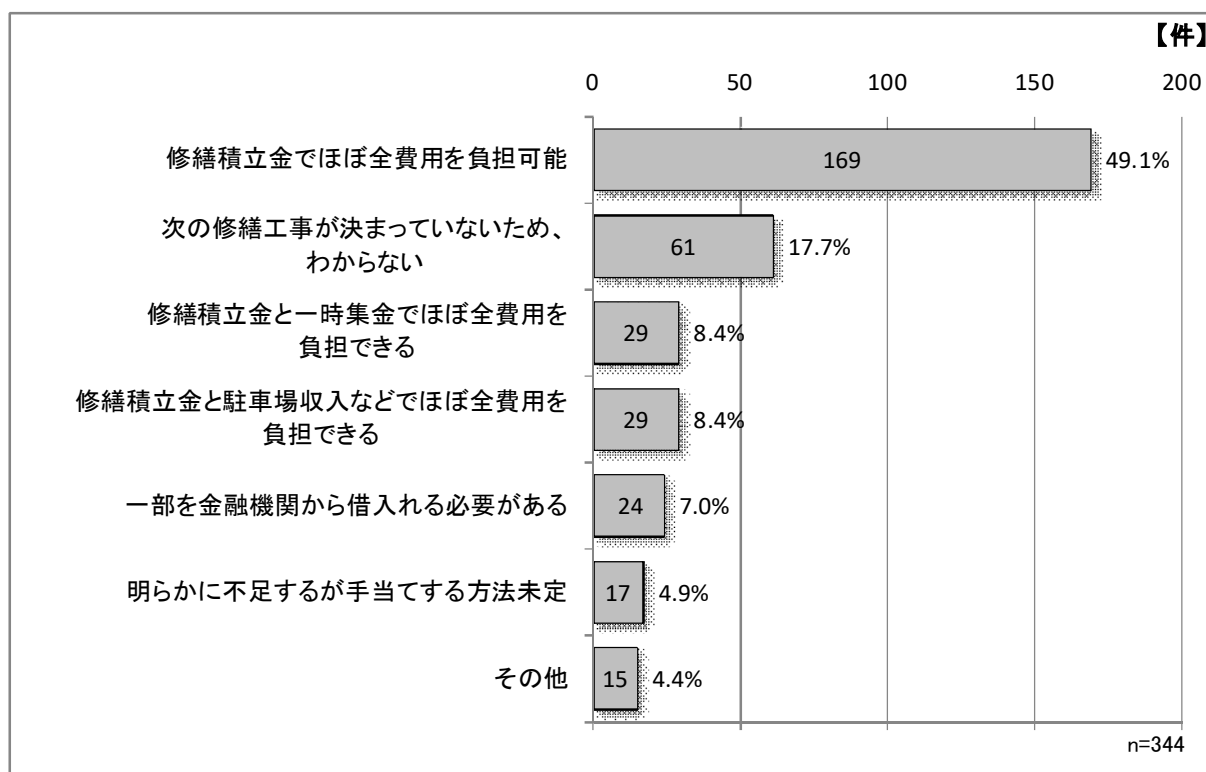
\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

#### (4) 次回の大規模修繕工事の資金手当て方法【問 33】

##### 49. 1%が借入れをせず資金を用意する予定

大規模修繕工事の資金は、49.1%が修繕積立金でほぼ負担できると考えている。他方、約1割は、資金不足が明らかだが手当方法未定、あるいは金融機関から借入れる必要があると考えている。

図 3-62 次回の大規模修繕工事の資金手当て方法



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%はn値に対する割合を表わす。



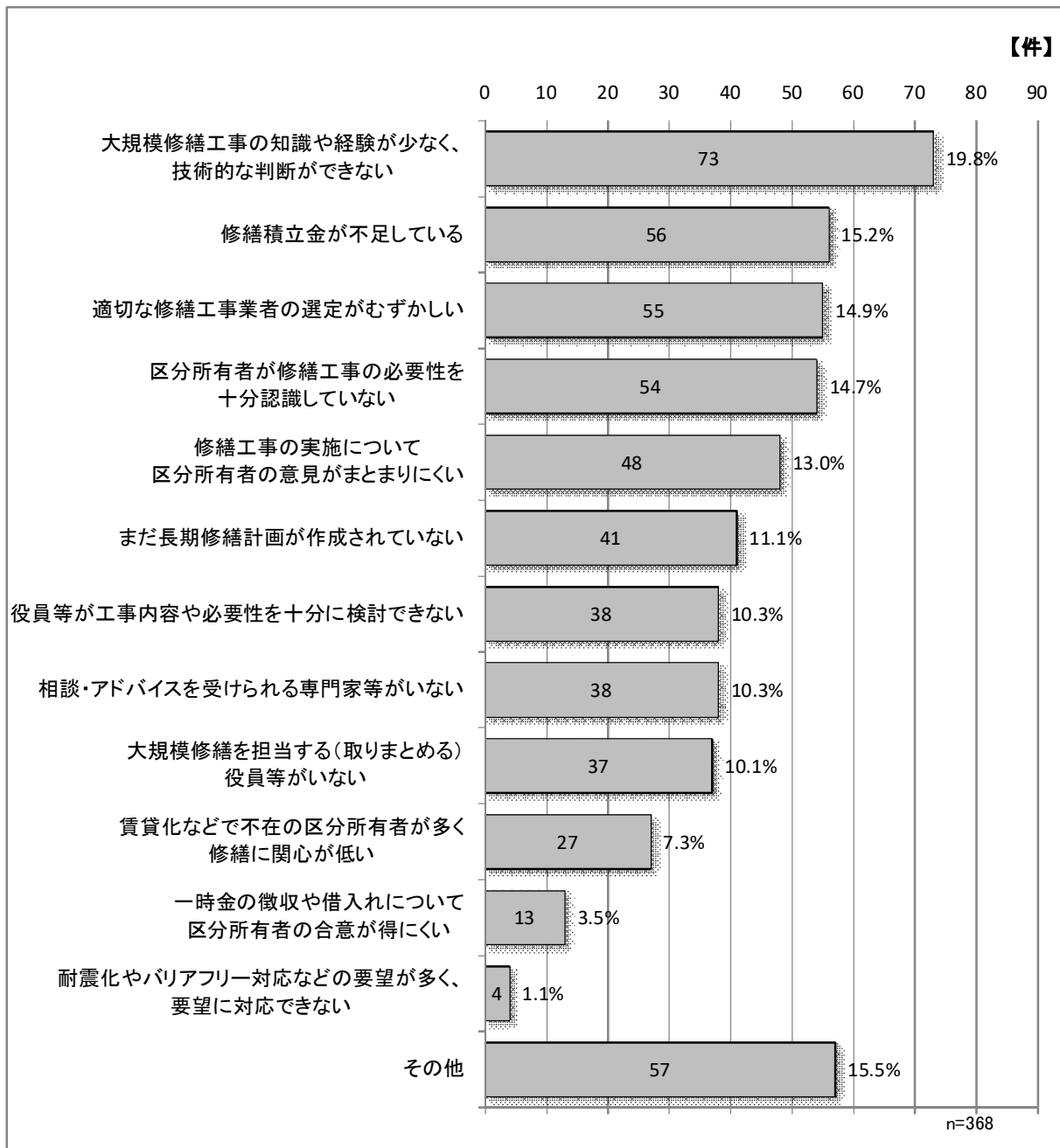
### (5)大規模修繕工事を実施する上での問題点【問 34】

#### 知識の不足、資金の不足が問題と捉えられている

最も多い回答は、「大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない」が19.8%で、次いで「修繕積立金が不足している」が15.2%であり、知識、資金の不足が要因となっている。

「区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない」は14.7%で、関心の低さを問題と捉えている。

図 3-63 大規模修繕工事を行う上での問題点（複数回答）



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%はn値に対する割合を表わす。

## 6. マンションの耐震化

### (1) 耐震診断【問 35】

耐震診断を実施したのは15.0%

耐震診断は全体で79.3%が実施しておらず、建築時期が新耐震基準以前である、昭和45年以前では37.5%、昭和46～55年では54.9%が耐震診断を実施していなかった。

診断していない理由は「建物が新耐震基準に適合している」が59.6%で最も多いが、これはほぼ新耐震基準以降建築のマンションである。次に「診断後の耐震工事費用が捻出できない」「診断結果が悪い場合、資産価値が低下することが心配」という経済的な理由が上位にあり、「診断方法や費用などがよくわからない」といった情報の不足が次に多かった。

図 3-64 耐震診断実施の有無（回答のあったマンション全体）

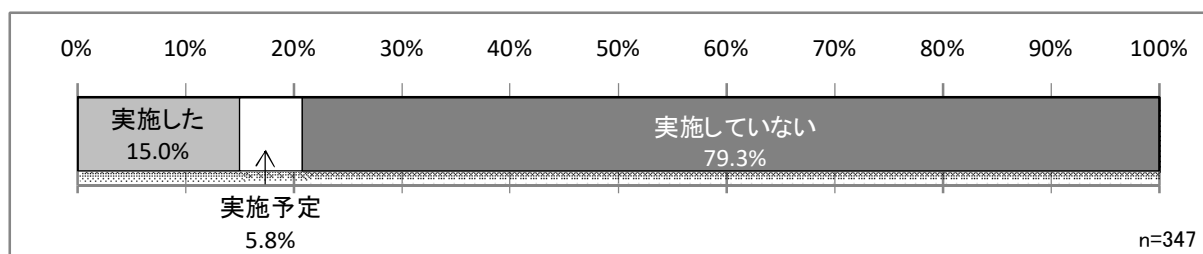


図 3-65 建築時期別耐震診断実施の有無

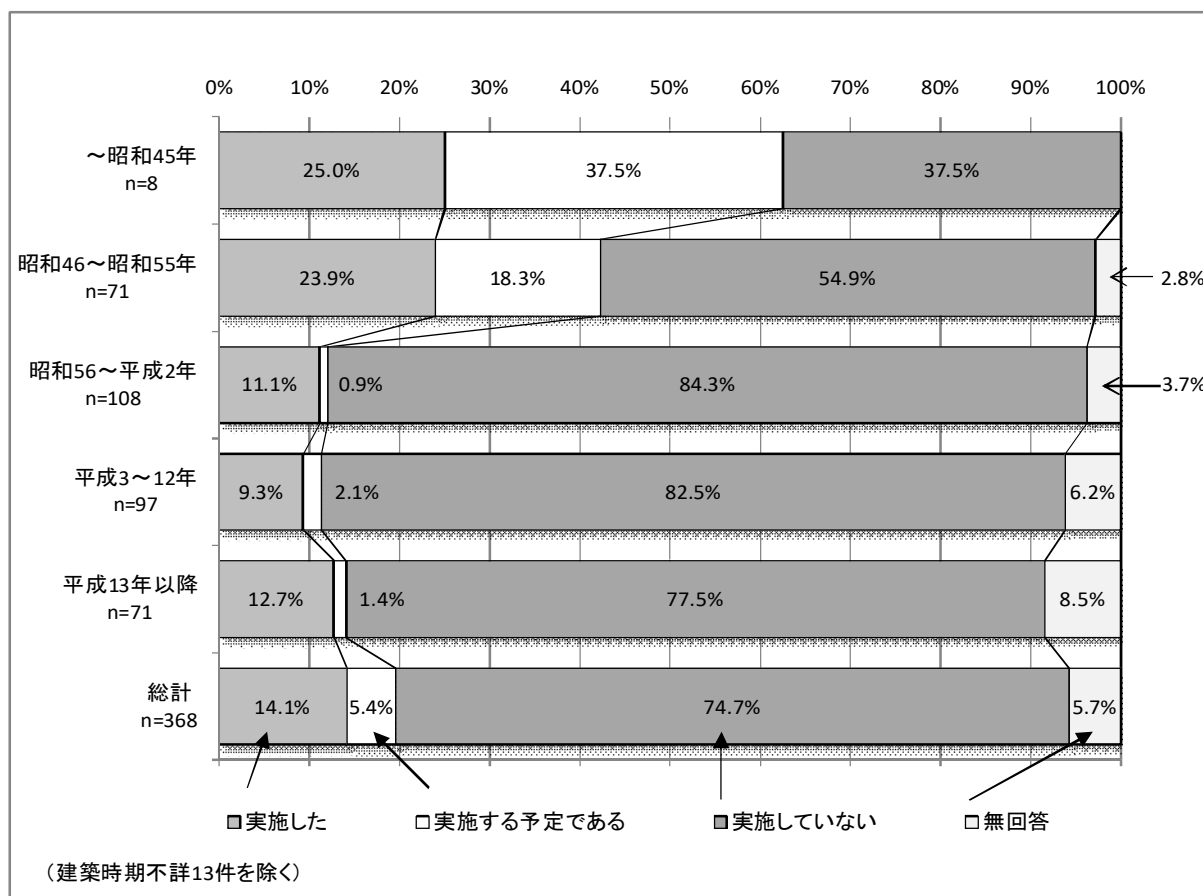
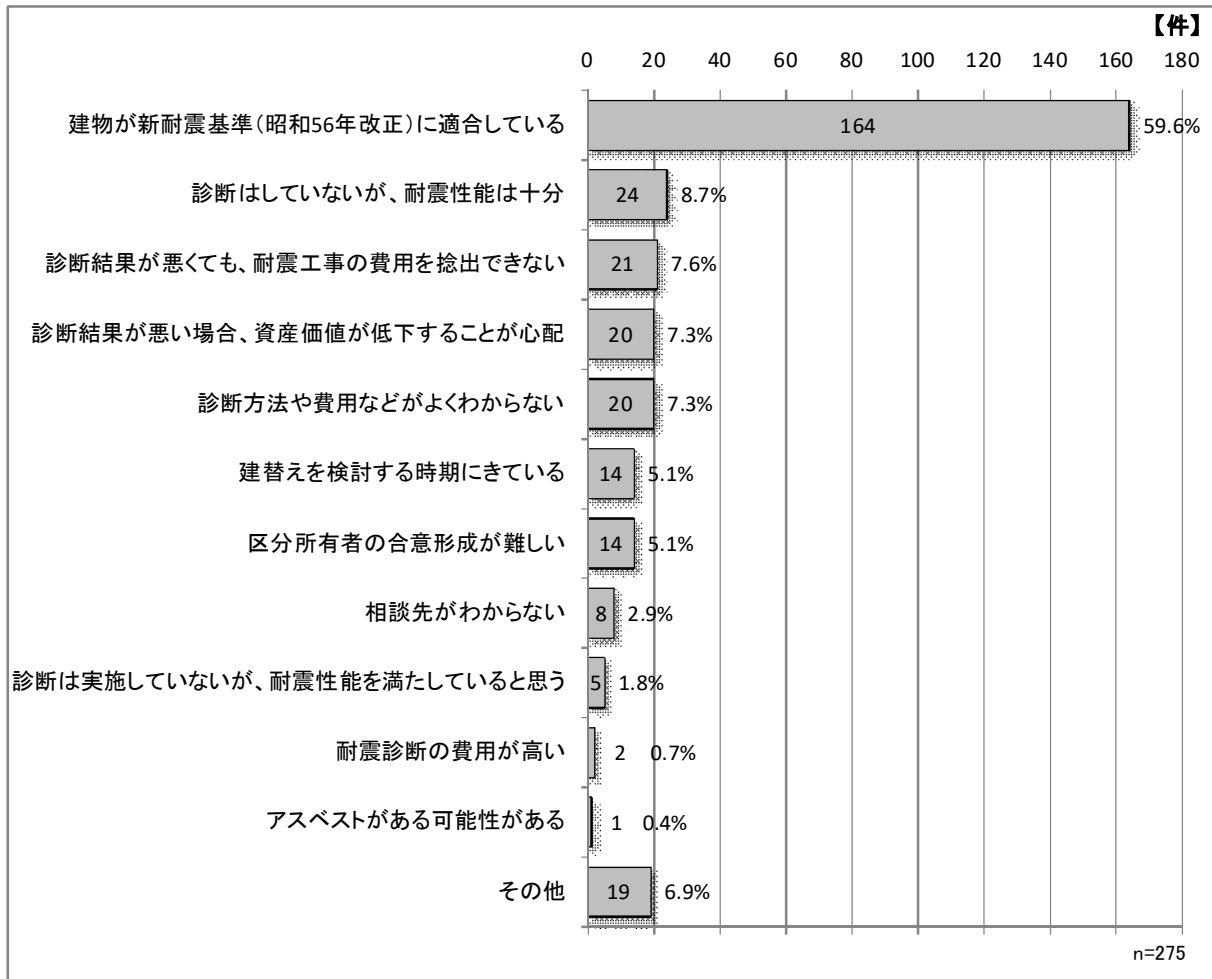


図 3-66 診断していない理由（複数回答）



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

## (2)耐震改修【問 36】

耐震改修を実施したのは、耐震診断を実施したうち 9.6%

耐震診断を実施したマンションのうち、耐震改修工事を実施したのは 9.6%であった。

診断を実施したが改修工事を実施していない理由は、「診断の結果、基準を満たしていた」が 66.7%で改修工事の必要がなかったためである。

「改修工事費が高い」が 10.3%あり、改修の必要性を把握しつつも、費用の面で改修工事を実施していない状況がみられる。

図 3-67 耐震診断を実施したマンションにおける耐震改修工事の状況

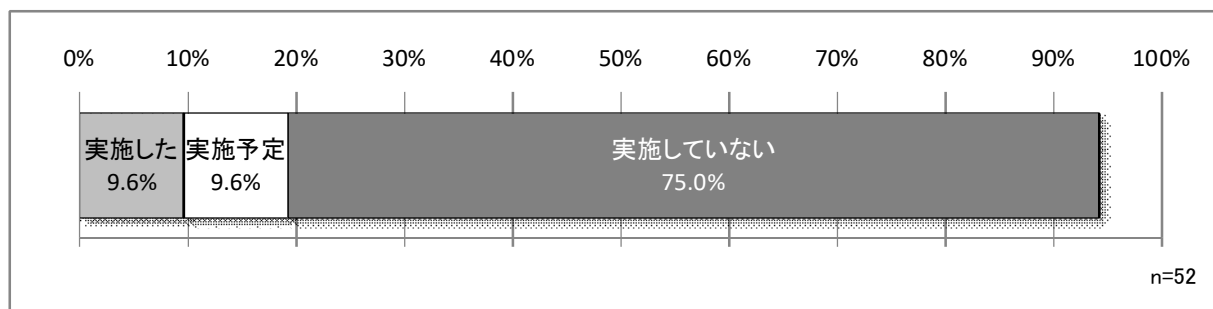
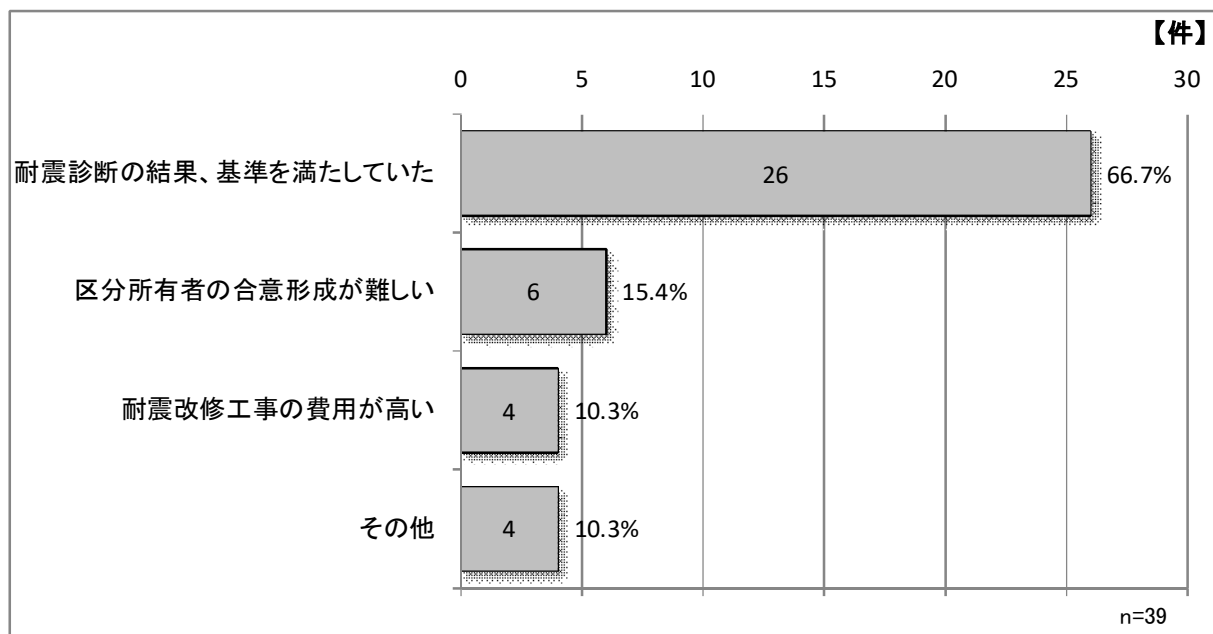


図 3-68 耐震改修工事を実施していない理由（複数回答）



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

## 7. 建替え、老朽化対策について

### (1) 建替えの検討状況【問 37】

竣工後 20 年以上経過した頃から検討する必要があると考えるマンションが出てくる

建替えの検討状況を全体で見ると、「当分検討する必要がない」が 85.4%、「検討する必要があるが、まだ検討していない」が 10.8%となっている。

竣工後 20 年以上経過した頃から、検討する必要があると考えるマンションが出現する。昭和 46～55 年竣工のマンションでは、38.0%が「検討する必要があるが、まだ検討していない」、9.9%が「かつて検討したことがあるが現在では検討していない」と回答しており、建替え問題をはっきりと認識していることがうかがえる。

図 3-69 建替え検討状況

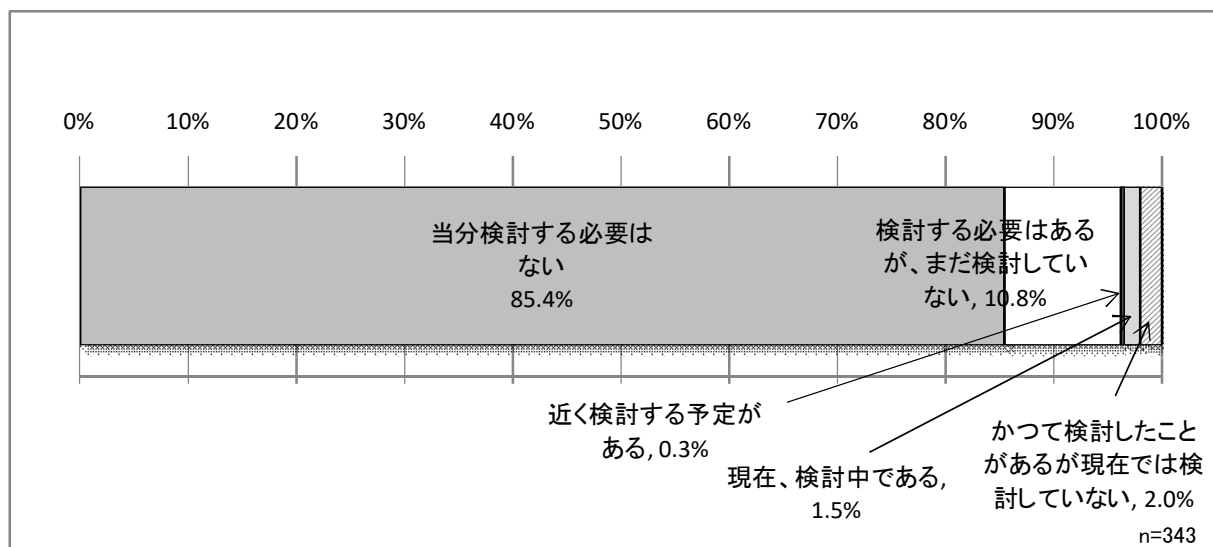
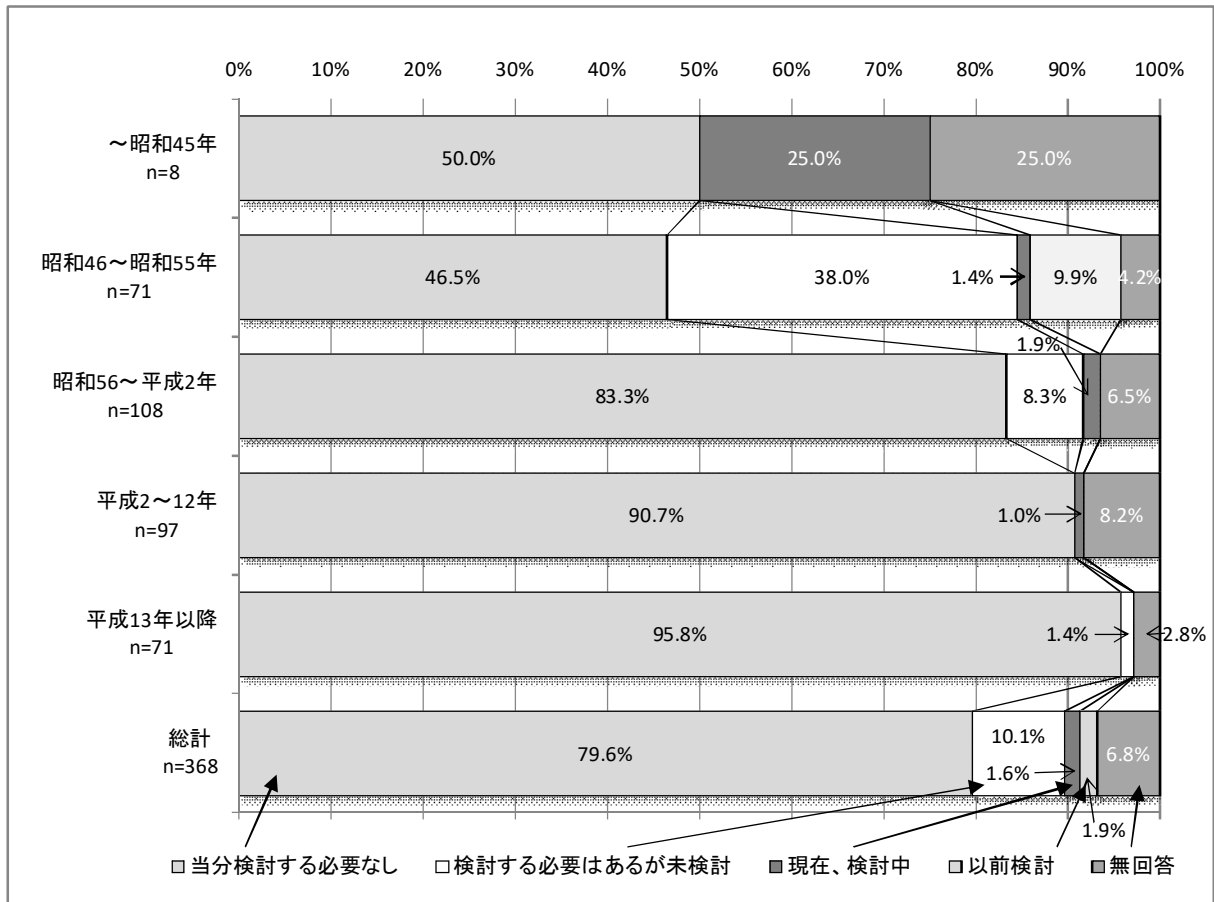


図 3-70 建築時期別建替え検討の状況

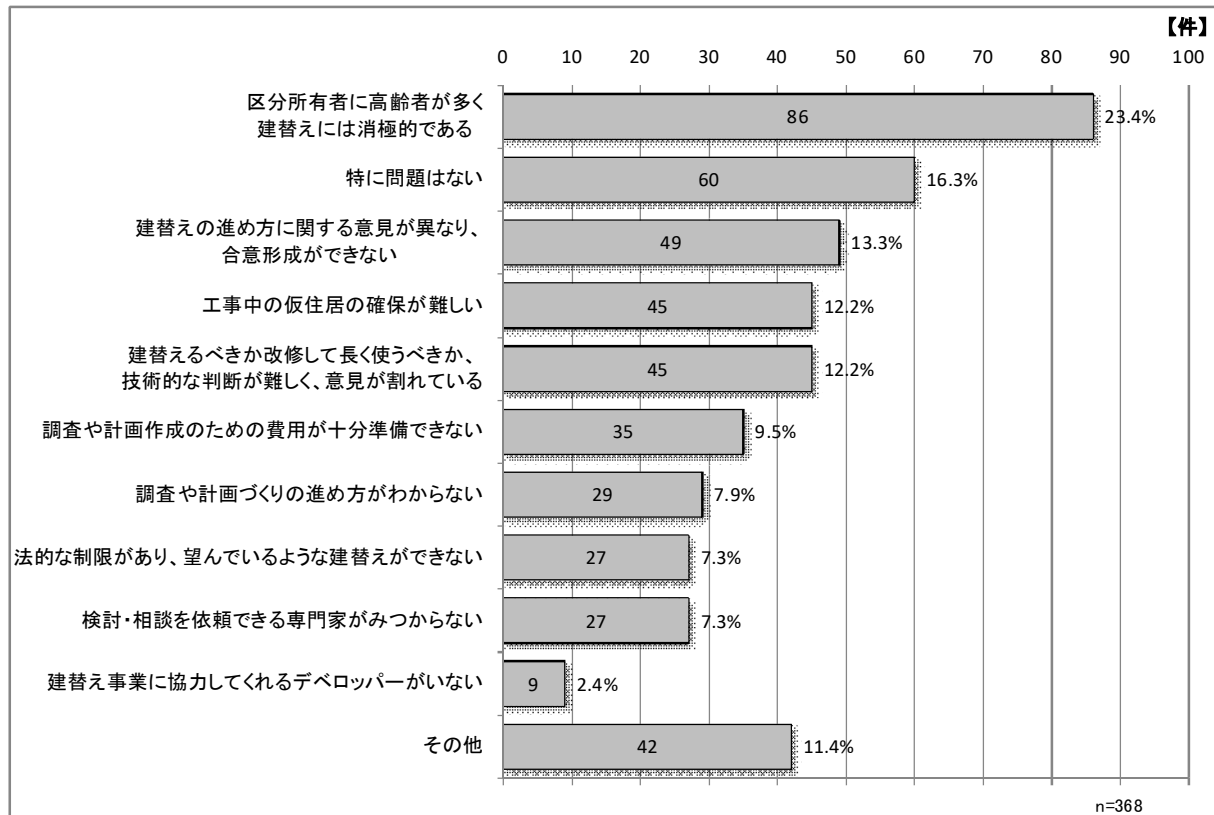


## (2) 建替えを検討する上での問題点【問 38】

### 建替え検討への消極性が課題となっている

建替えを検討する上での問題点で最も多い回答は、「区分所有者に高齢者が多く建替えには消極的である」23.4%、次いで「建替えの進め方に関する意見が異なり、合意形成ができない」が多く、意見がまとまらないことが課題となっている。3番目は「工事中の仮住居の確保が難しい」であり、建替えに消極的なものも建替えに伴う住生活の変化への不安が背景にあると思われる。

図 3-71 建替えを検討する上での問題点（「特に問題はない」以外は複数回答）



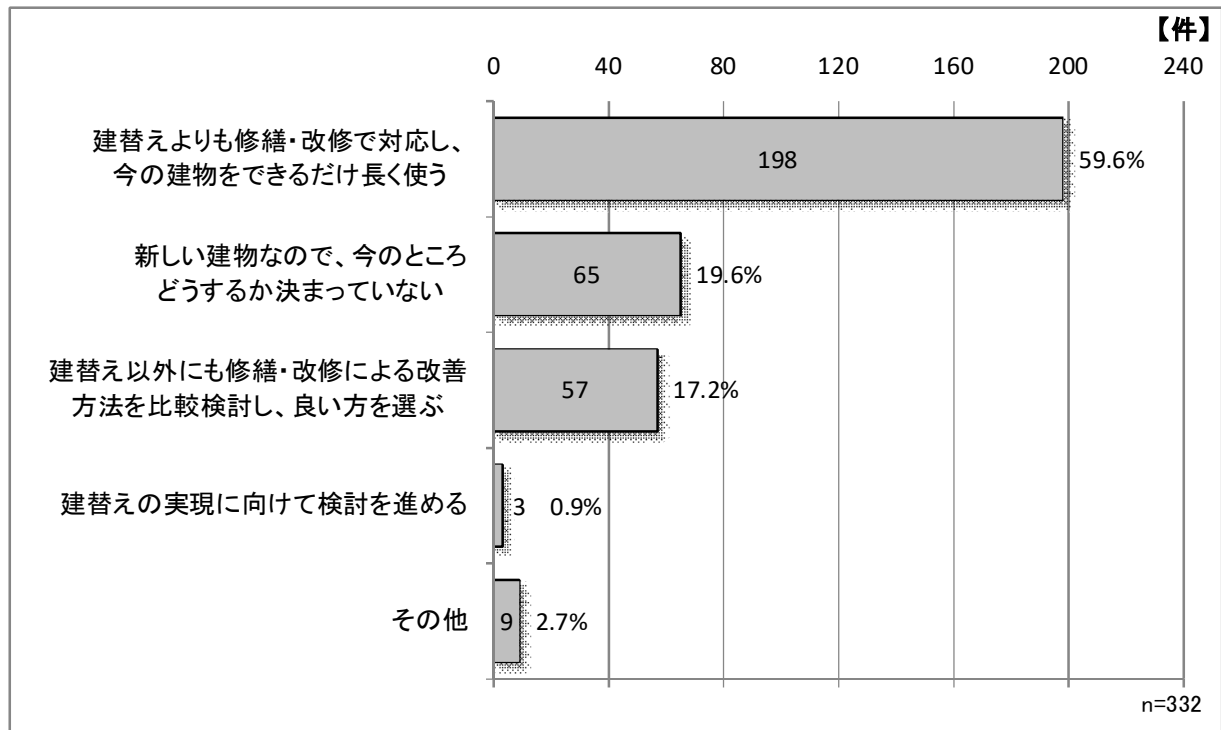
\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

### (3) 老朽化・劣化に対する今後の対応予定【問 39】

建替えよりも修繕・改修で対応する予定が 59.6%

今後の建物の老朽化、劣化への対応予定を聞いたところ、「修繕・改修し、今の建物をできるだけ長く使う」が 59.6%で最も多い。

図 3-72 老朽化、劣化に対する今後の対応の予定



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。



## 8. 防災・防犯・バリアフリーへの取り組み

### (1) 東日本大震災での被害【問 40】

被害があったと回答したマンションは 55.6%

竣工時期別では、昭和 46～昭和 55 年では被害のあったマンションが 70.4%あるなど、建築年の古い方が被害があったマンションの割合は高い傾向がある。しかし、新しいマンションでも被害があったという回答は多い。

被害の内容は、「エレベーターが停止した」が 60.5%あり、生活に不便が生じたものと思われる。また、「建物外壁にひび割れが生じた」が 50.0%、「タイルが剥落した」28.5%となっており、外装の被害が多く見られた。

図 3-73 地震での被害の状況

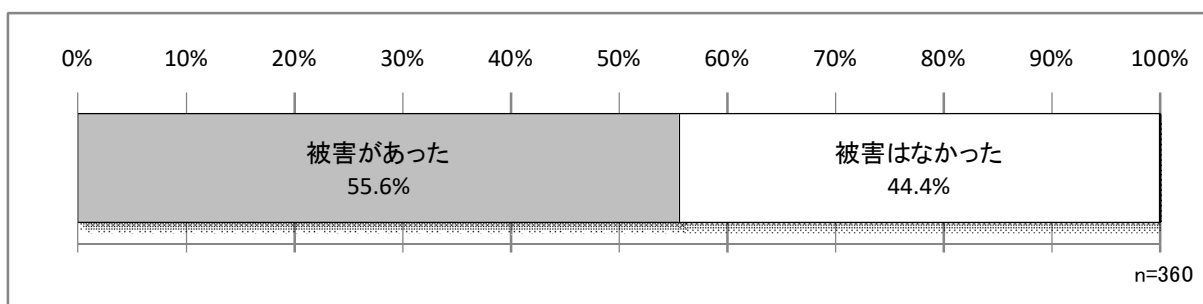
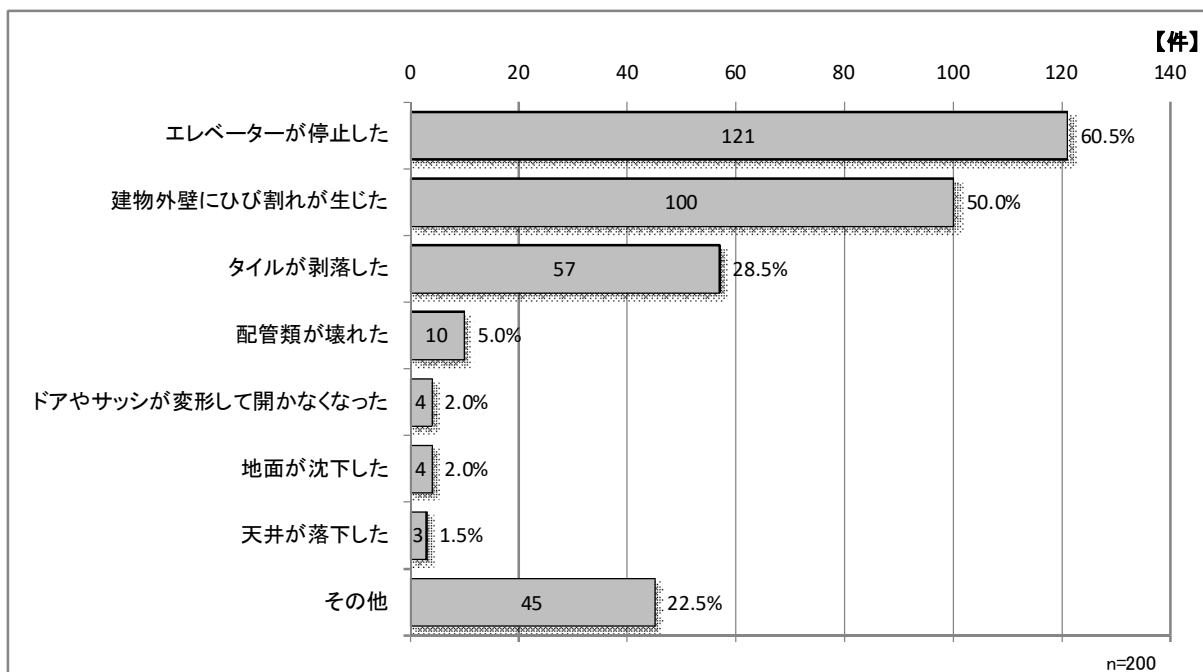
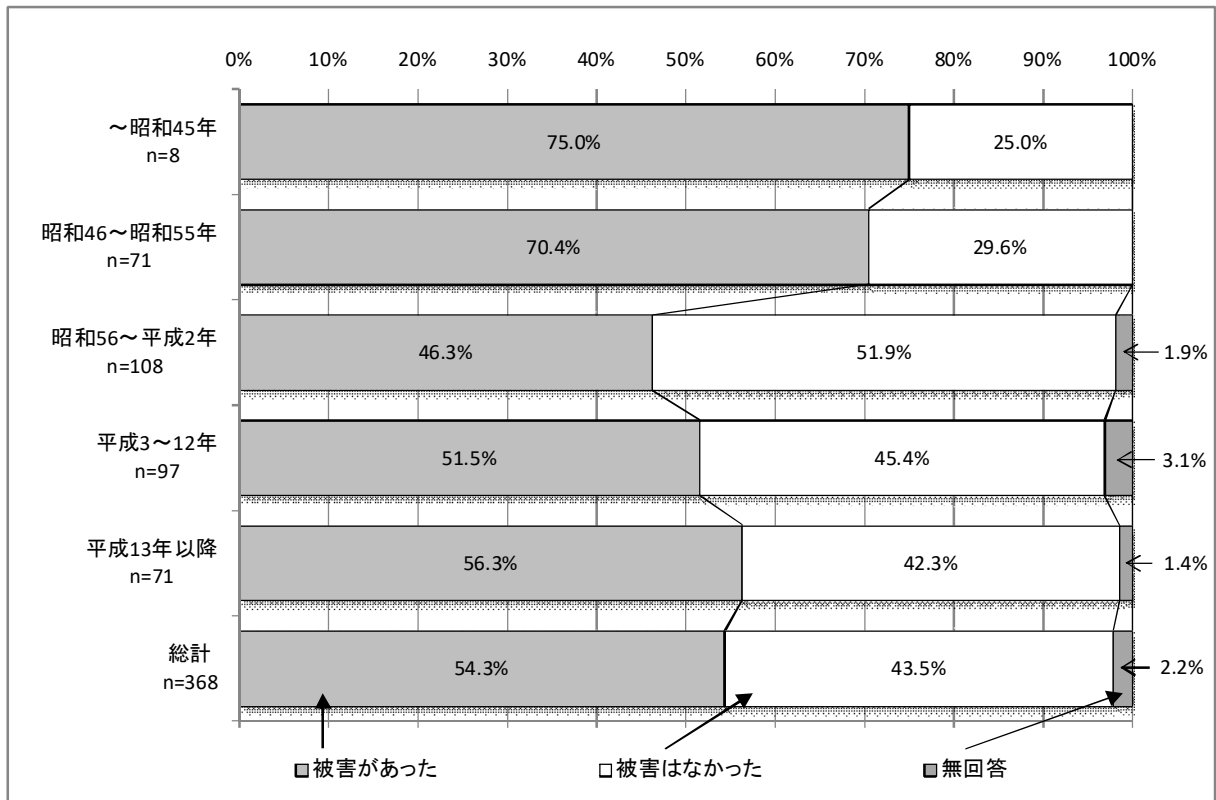


図 3-74 被害があった場合の内容



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

図 3-75 建築の時期別被害の状況



## (2) 東日本大震災での影響【問 41】

影響があったと回答のあったマンションは 45.8% だった。竣工年別には大きな違いはなかった。「エレベーターが停止し生活に不便が生じた」が 80.3%、「ライフラインが止まって生活に不便が生じた」が 20.2% あった。

震災後の対応は、「建物被害状況の点検」が 66.8%、「居住者の安否確認」が 25.8%、「掲示等による居住者への情報提供」が 24.7% となっている。

図 3-76 地震による影響

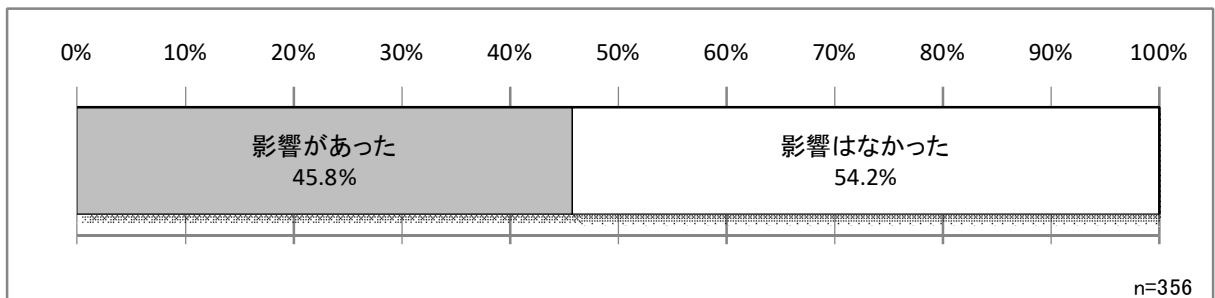


図 3-77 建築時期別影響の有無

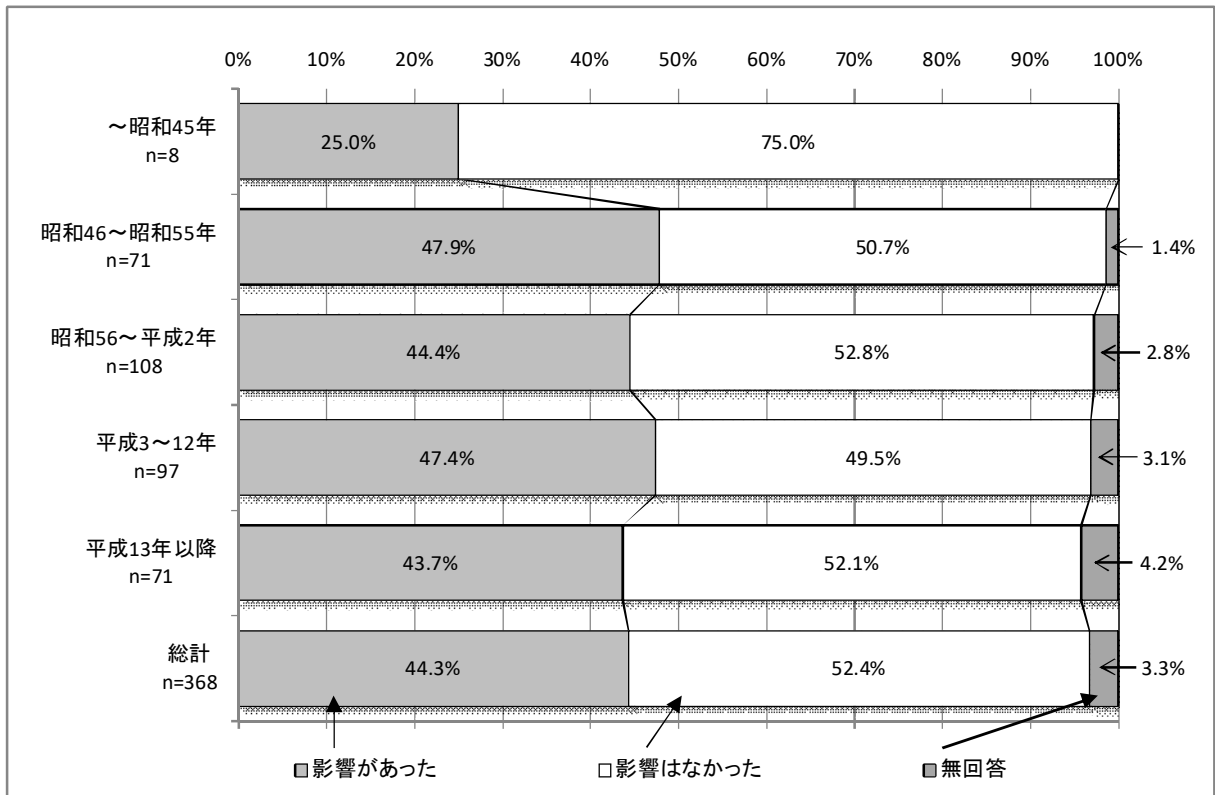
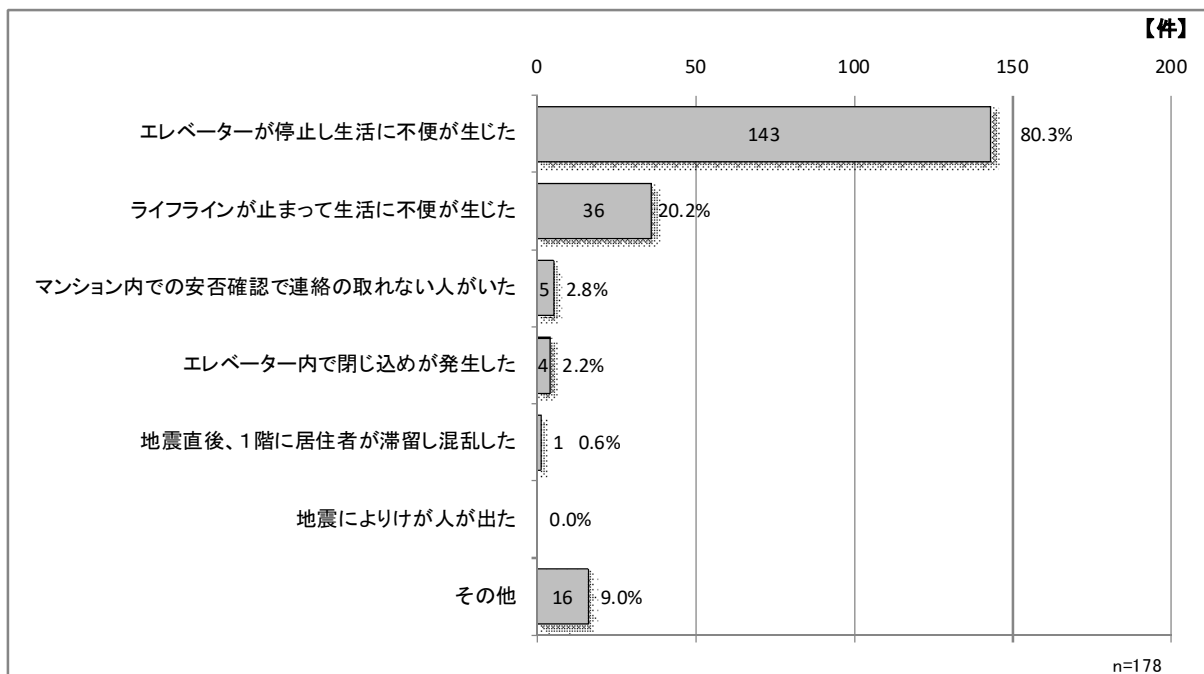
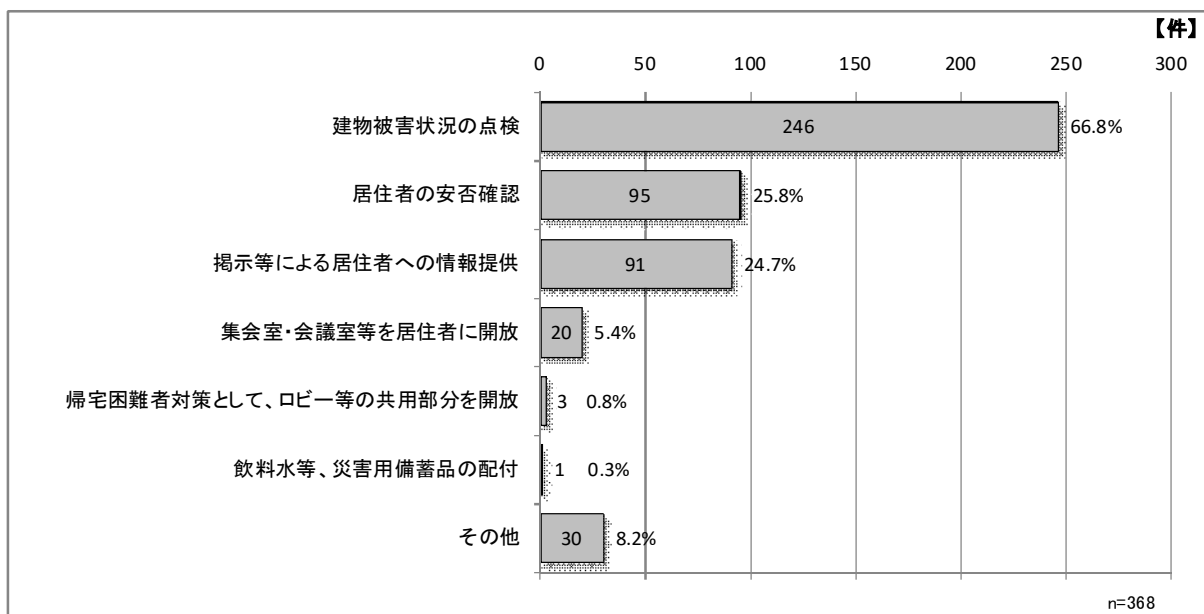


図 3-78 地震の影響



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

図 3-79 地震後の取組み



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

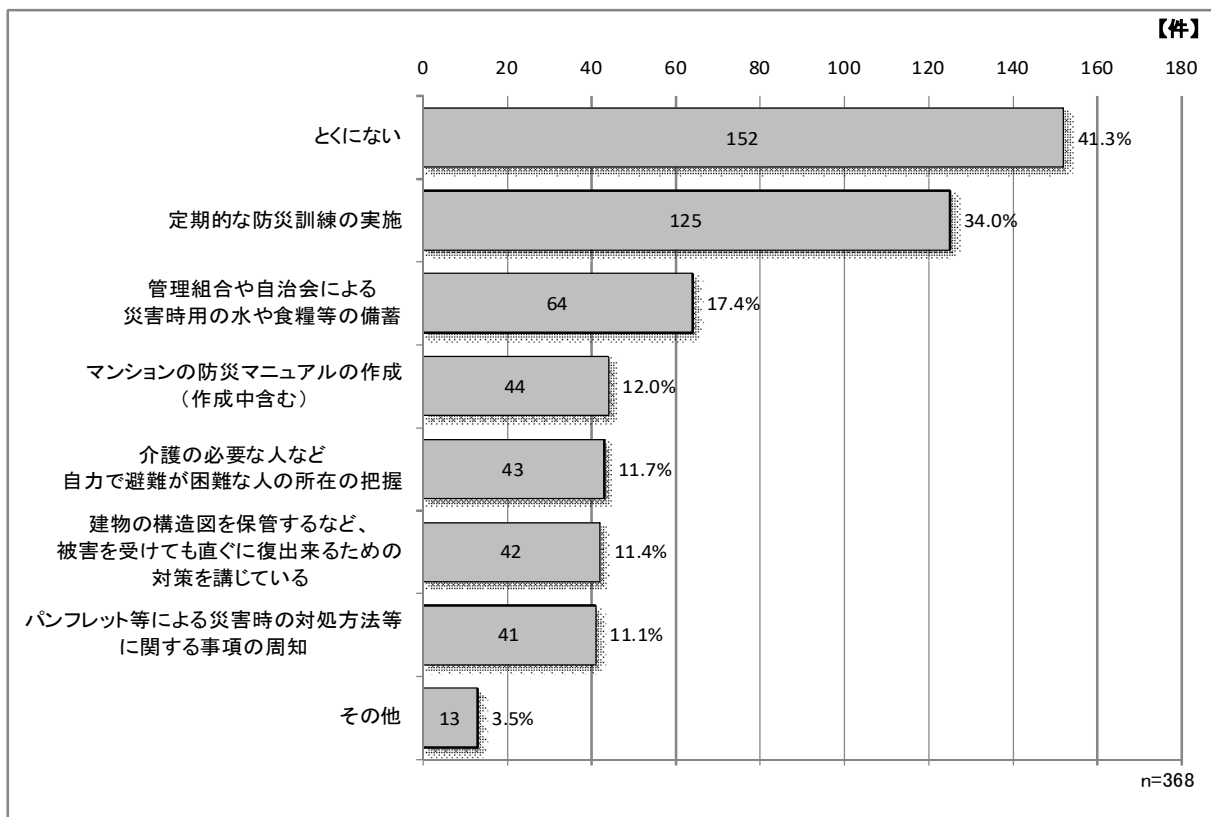
### (3) 防災への取り組み状況【問 43】

防災への取り組みは「とくにない」が 41.3%

取り組みを行っている中では、「定期的な防災訓練の実施」が 34.0%と最も多いが、過半は実施していない。次いで「管理組合や自治会による災害時用の水や食糧等の備蓄」が 17.4%、他の取り組みは 2 割以下で、全体的に防災に取り組む管理組合は少ない。

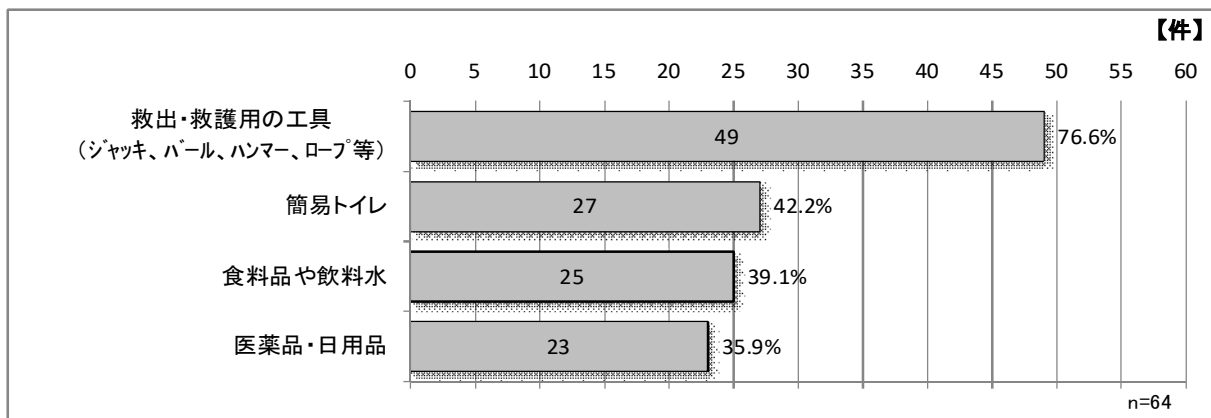
備蓄している品物は、「救出・救護用の工具（ジャッキ、バール、ハンマー、ロープ等）」が 76.6%あるものの、食料品、飲料水、簡易トイレ等は 4 割程度である。

図 3-80 防災についての取り組み（「とくにない」以外は複数回答）



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

図 3-81 備蓄しているもの（複数回答）



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

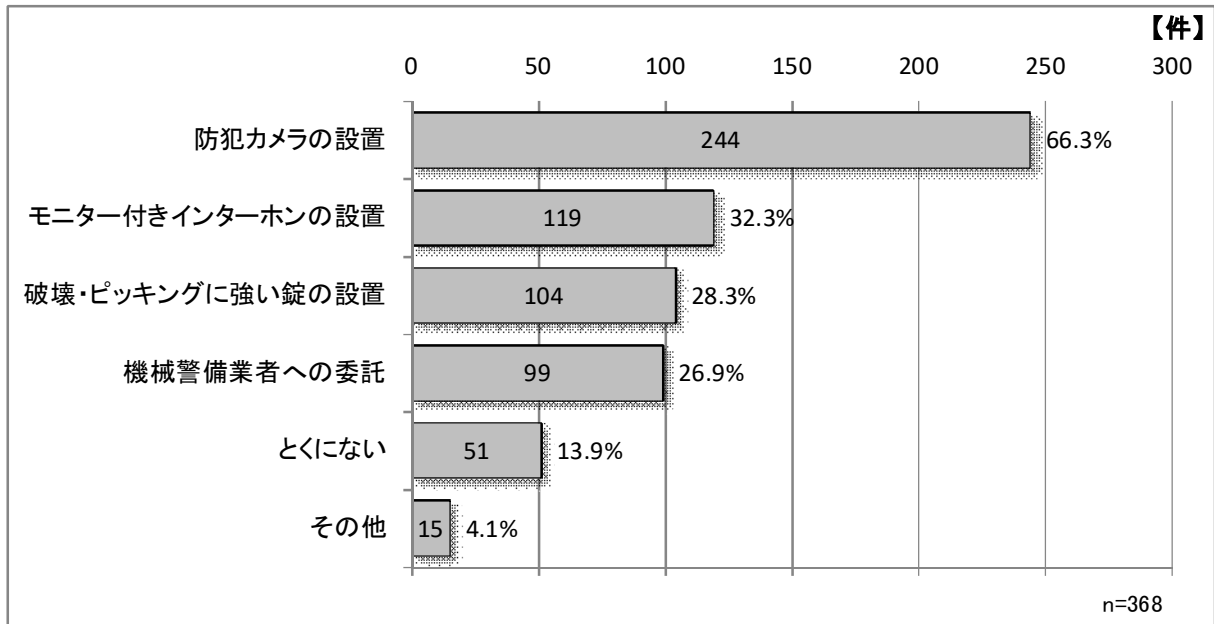
#### (4) 防犯への取り組み状況【問 44】

防犯カメラの設置率は 66.3%

約 8 割が何らかの取り組みを行なっている。

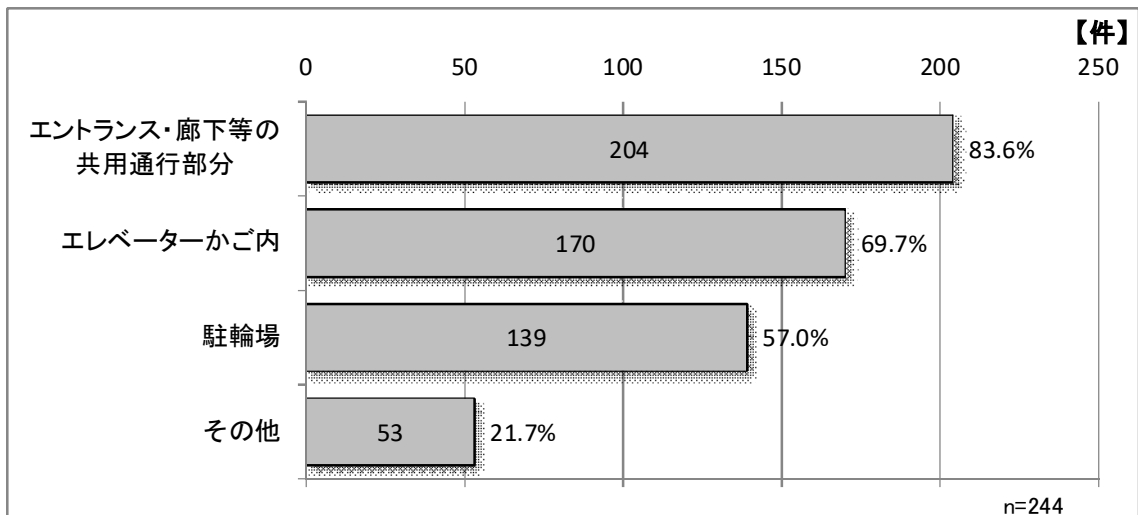
取り組みをしている中で、「防犯カメラの設置」が 66.3%と最も多く、設置場所は、「エントランス・廊下等」と「エレベーターかご内」が多かった。

図 3-82 防犯についての取り組み状況（「とくにない」以外は複数回答）



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

図 3-83 防犯カメラを設置している場合の場所（複数回答）



## (5) 共用部分のバリアフリー化への取り組み状況【問 45】

### 32.3%のマンションが共用部分のバリアフリー改修工事を実施

共用部分のバリアフリー改修工事を実施したことがあるマンションは32.3%ある。その工事内容は、「スロープの設置」が最も多く、次いで「手すりの設置」、「床のノンスリップ化」となっている。

図 3-84 バリアフリー改修工事の有無

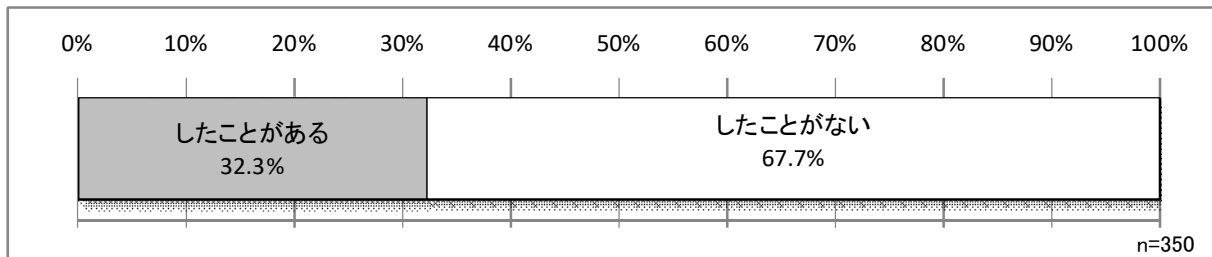
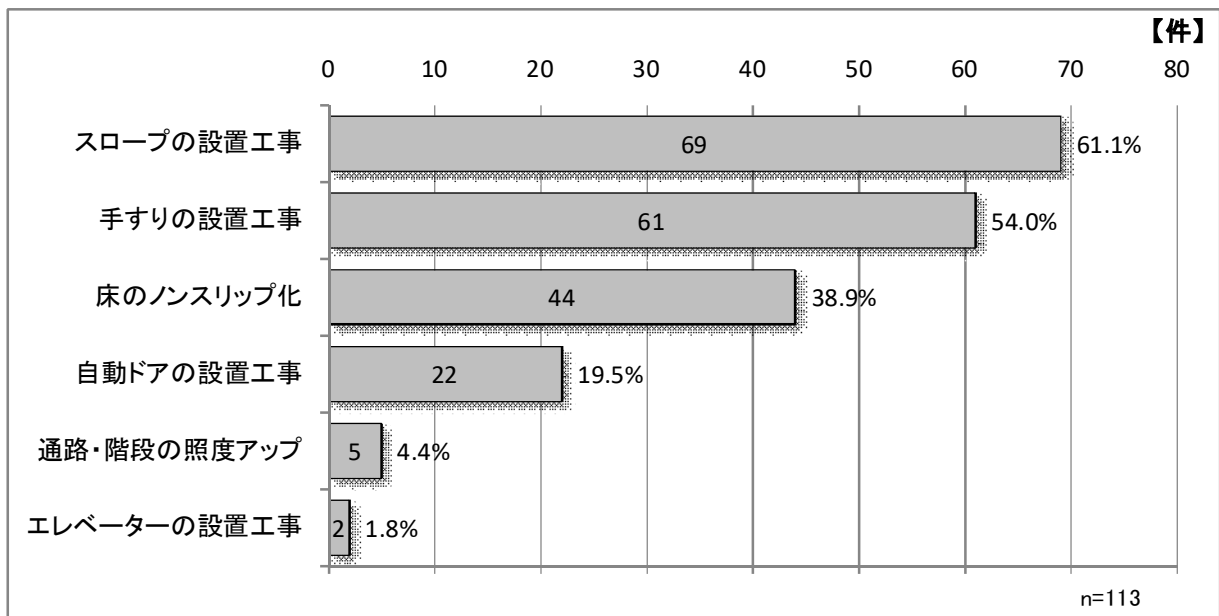


図 3-85 実施したバリアフリー改修内容（複数回答）



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%はn値に対する割合を表わす。

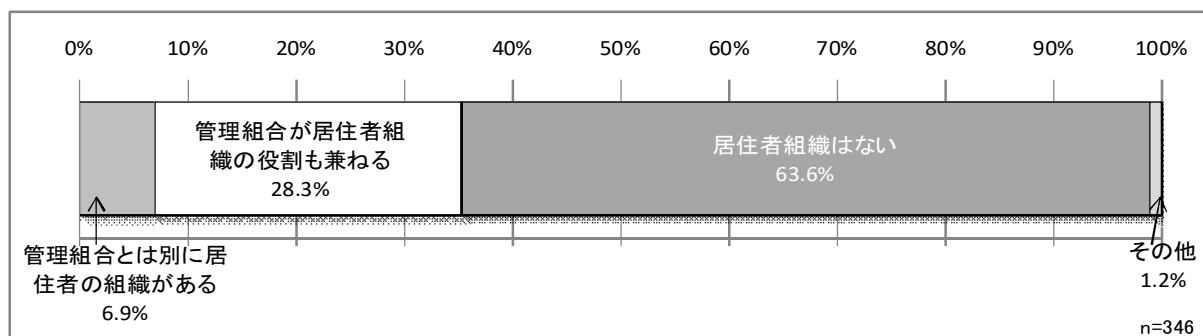
## 9. 居住者の住生活・コミュニティについて

### (1) マンション内での居住者組織の有無【問 47】

管理組合以外の居住者組織は 63.6%がなく、居住者の交流機会は少ない

管理組合以外の居住者組織については、「居住者の組織はない」が 63.6%で最も多い。次いで「管理組合が居住者の組織も兼ねる」が 28.3%で、「管理組合とは別に居住者の組織がある」は 6.9%であった。

図 3-86 居住者組織の有無

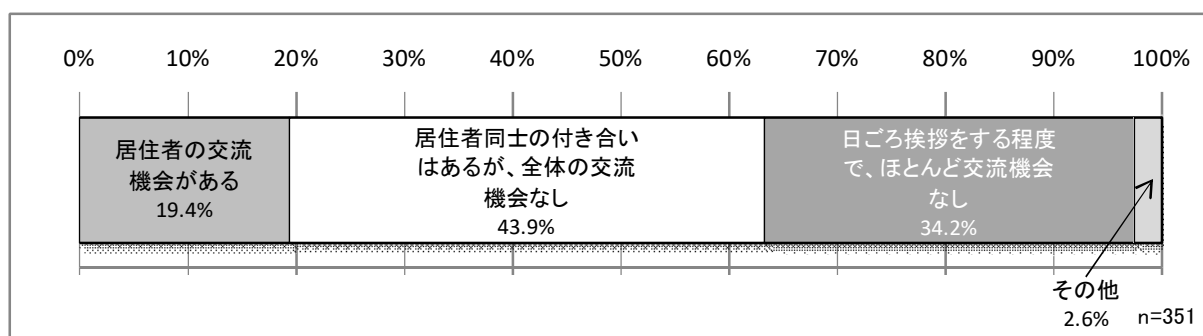


### (2) 居住者の交流機会の有無【問 48】

交流機会がある管理組合は 19.4%

居住者が交流する機会があると回答した割合は 19.4%と少なく、「日ごろ挨拶をする程度でほとんど交流機会なし」と回答した割合が 34.2%であった。

図 3-87 居住者が交流する機会の有無





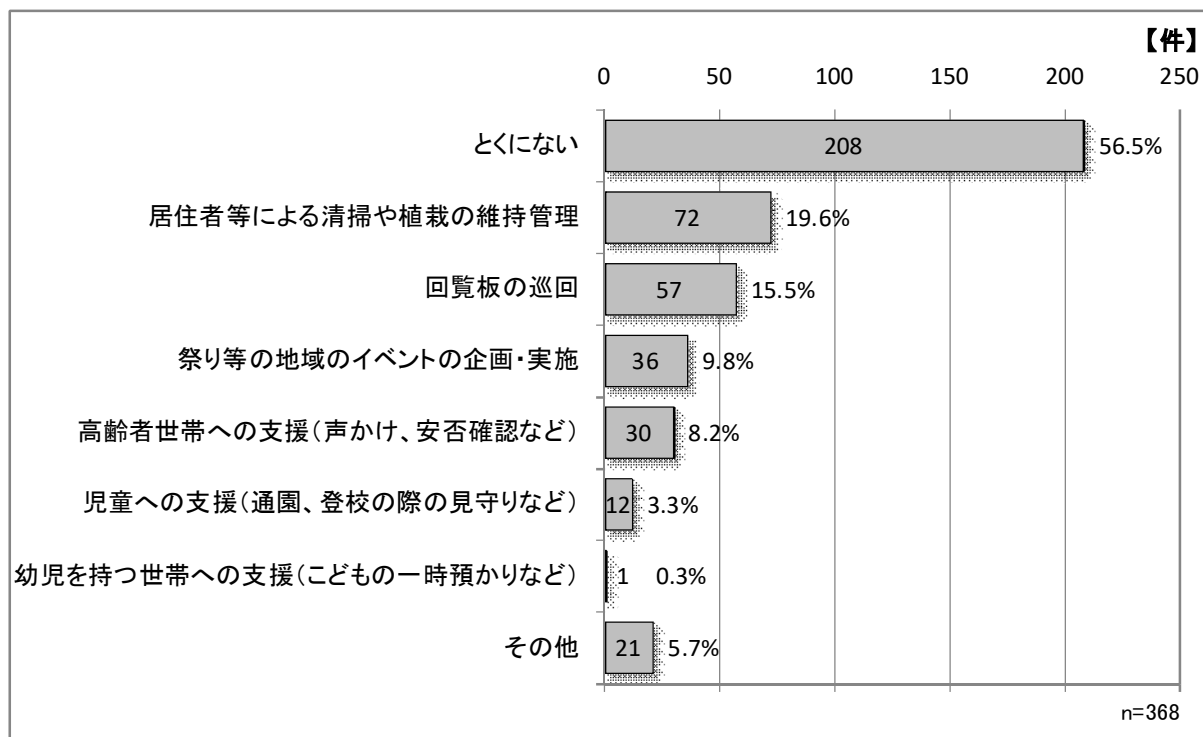
### (3) マンション内の活動【問 49】

#### 6割近くが「とくにない」と回答

活動している場合の内容は、回覧板の巡回が比較的されているようであるが、全体的に活動を行っている管理組合は少ない。

一方、「その他」に寄せられた活動内容をみると、多岐にわたり積極的に活動している状況もみられる。

図 3-88 マンション内での活動（「とくにない」以外は複数回答）



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%はn値に対する割合を表わす。

#### (4) 町会への加入【問 50】

##### 44. 5%がマンション単位で町会に加入

加入していないと回答したのは 37.1%に達する。

加入していない理由は、「竣工当初から加入しておらずそのまま」が過半を占め最も多く、次いで「加入することに意義を感じない」、「町会費の支払いが負担に感じる」「町会がどのような活動をしているかわからない」の順だった。

3番目の「町会費の支払いが負担」以外は、町会との接点が少なく加入のきっかけがないことや、活動内容を知る機会が少ないことが加入しない理由につながっていると思われる。

図 3-89 町会への加入状況

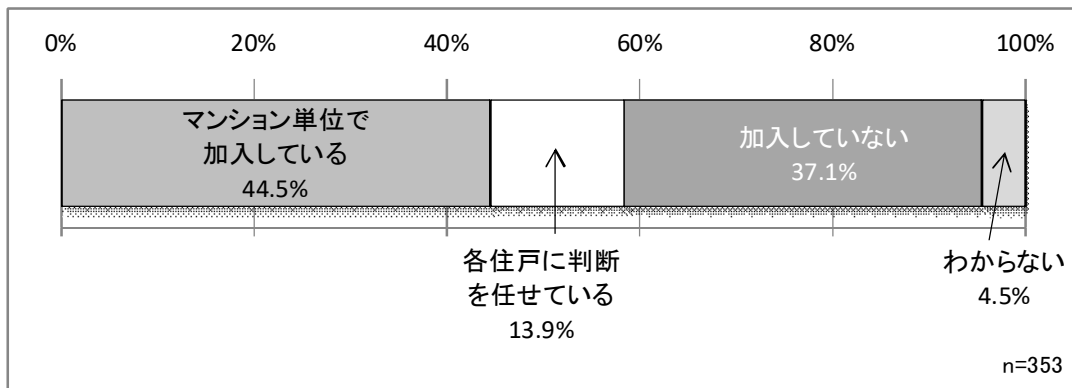
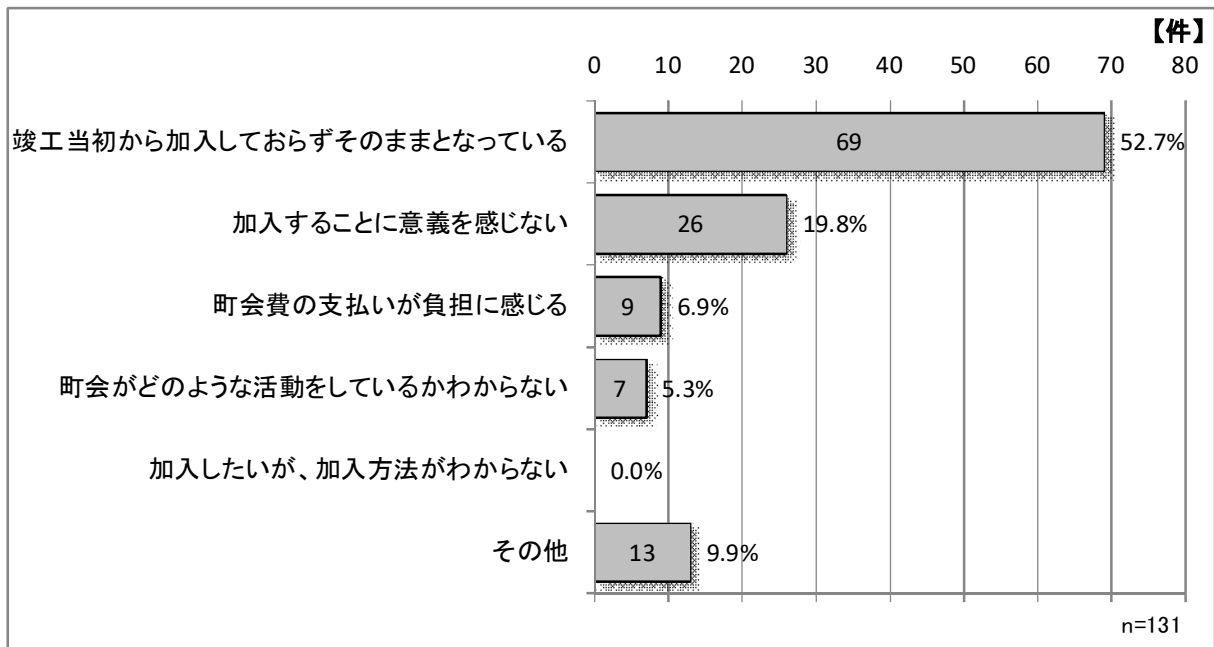


図 3-90 町会に加入していない場合の理由（複数回答）



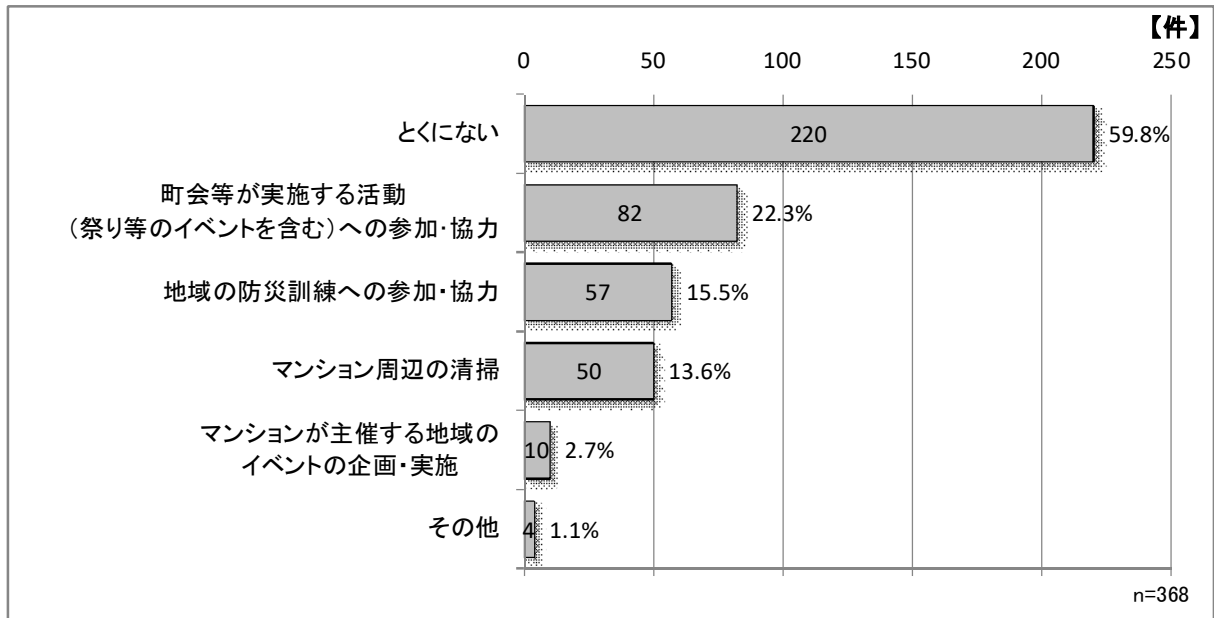
\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

## (5) 地域に対する活動【問 51】

何らかの形で地域に対する活動を行っているのは 4 割程度

活動内容については、「町会等が実施する祭りやイベントに参加」が 22.3%、次いで「地域の防災訓練への参加・協力」が 15.5%、「マンション周辺の清掃」が 13.6%となっている。

図 3-91 地域に対する活動（「とくにない」以外は複数回答）



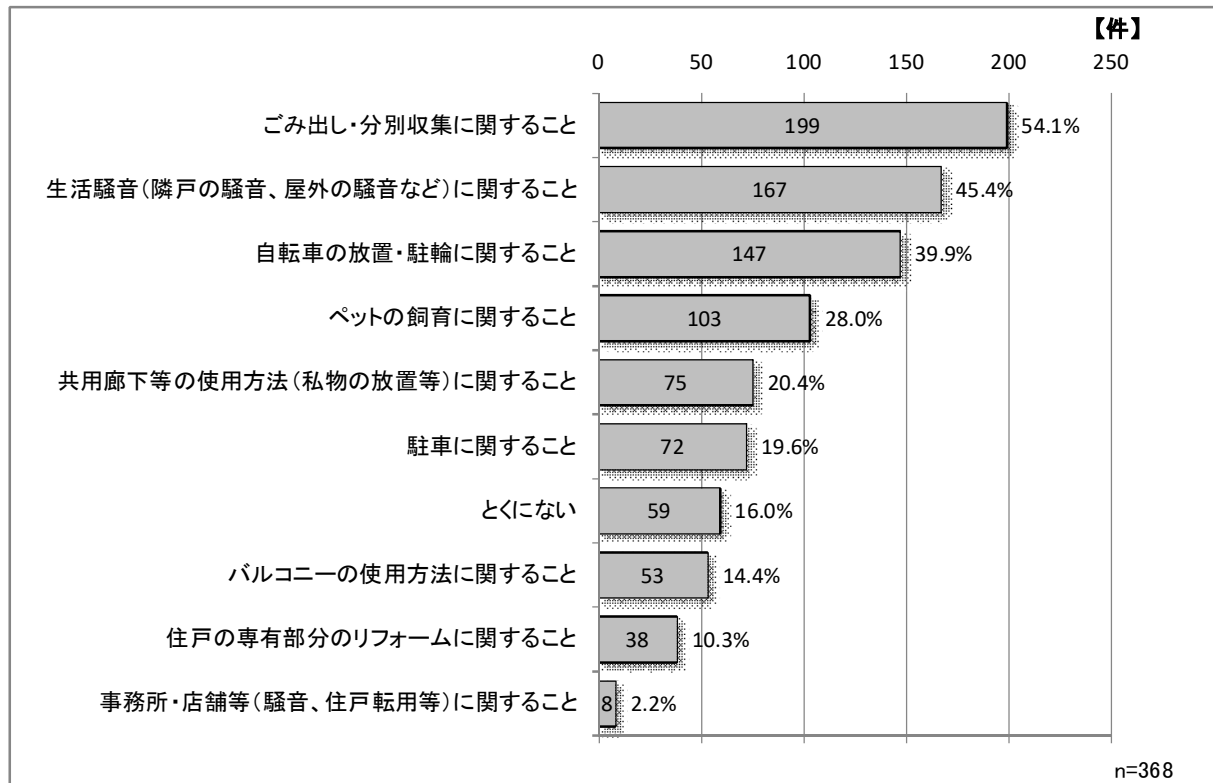
\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。

## (6) 居住者間のトラブル、ルール違反【問 52】

### ゴミ出し・分別収集が最も多く、騒音、自転車、ペットの順

居住者間トラブルの主なものは、「ゴミ出し・分別収集」が最も多く、回答者の約半数が課題と捉えている。

図 3-92 居住者間トラブル、ルール違反（「とくにない」以外は複数回答）



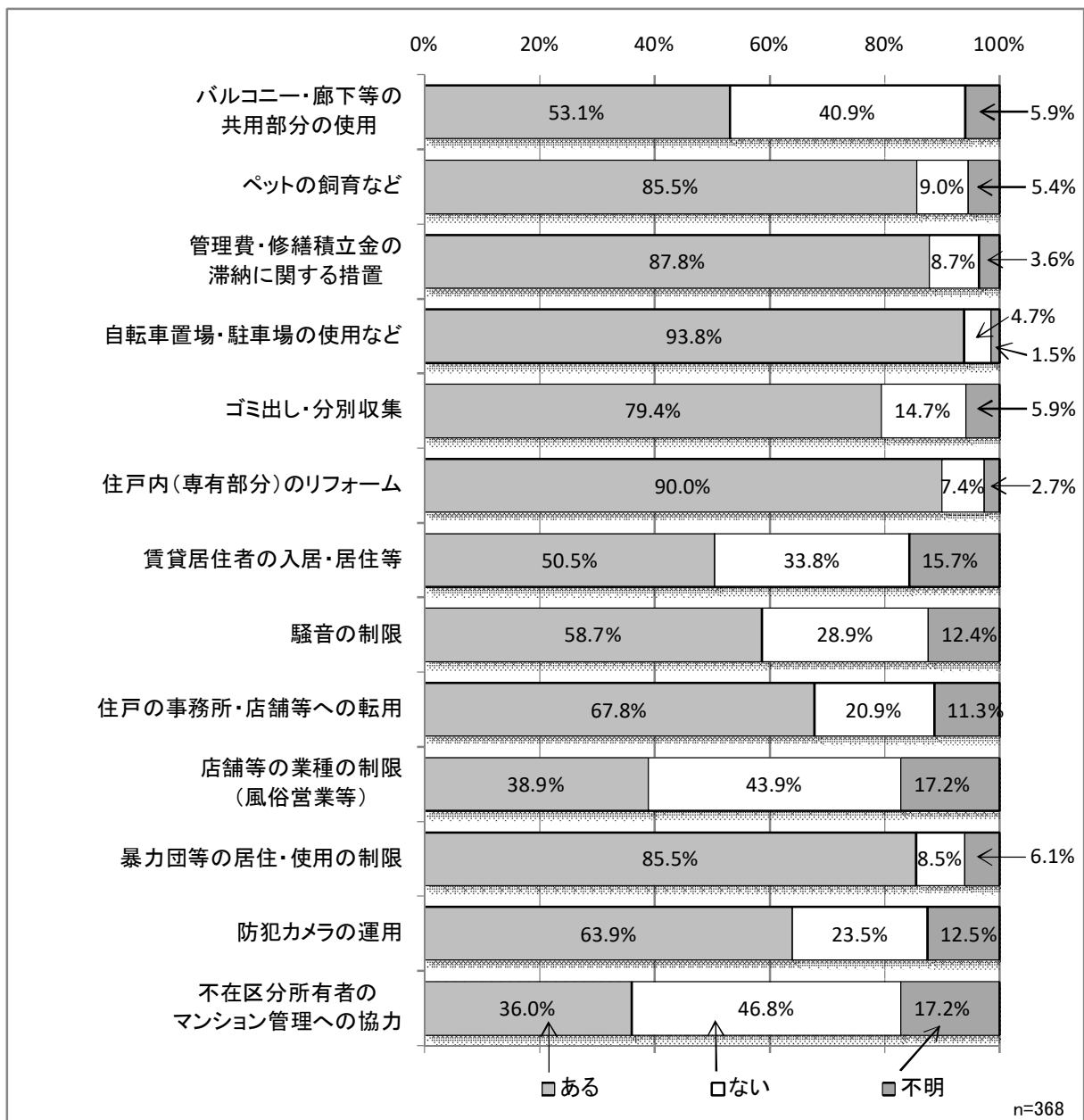
\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%はn値に対する割合を表わす。

## (7) 管理規約または使用細則で定める居住ルール【問 53】

近年顕在化した課題についても対応が進んでいる

「住戸の事務所・店舗等への転用」、「店舗等の業種の制限」、「暴力団等の居住・使用の制限」、「防犯カメラの運用」等、近年ルール化が求められている課題についても対応が進んでいる。

図 3-93 居住ルール



## 10. マンション管理の改善・向上

### (1) 練馬区のマンション支援事業【問 54】

分譲マンション耐震改修助成等個別の支援が求められている

「分譲マンション耐震改修助成制度」は周知状況、必要性ともに最も高かった。また、「分譲マンションバリアフリー整備助成制度」は周知度が 32.2%に対して必要性では 82.9%と最も高く潜在ニーズが高いことが分かった。

図 3-94 練馬区のマンション支援事業の周知状況

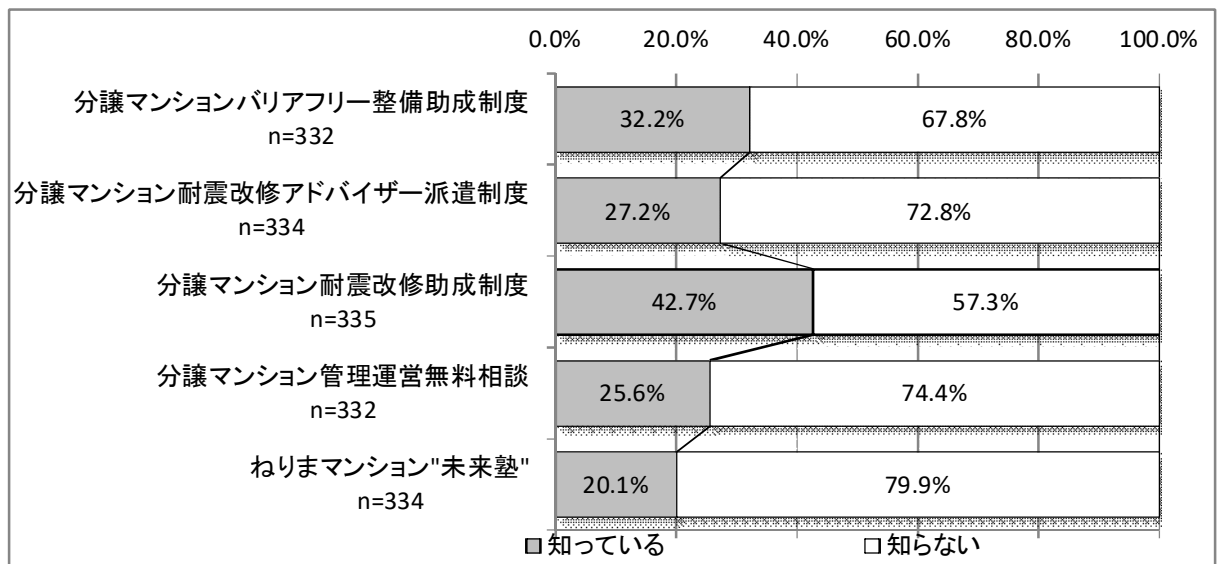
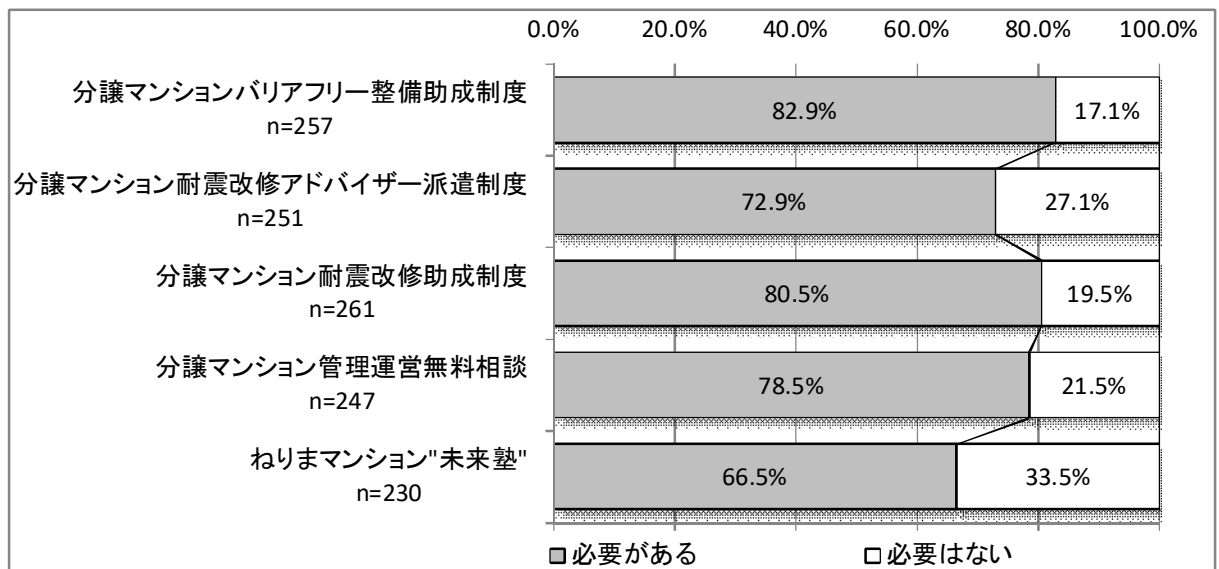


図 3-95 練馬区のマンション支援事業の必要性に関する意識

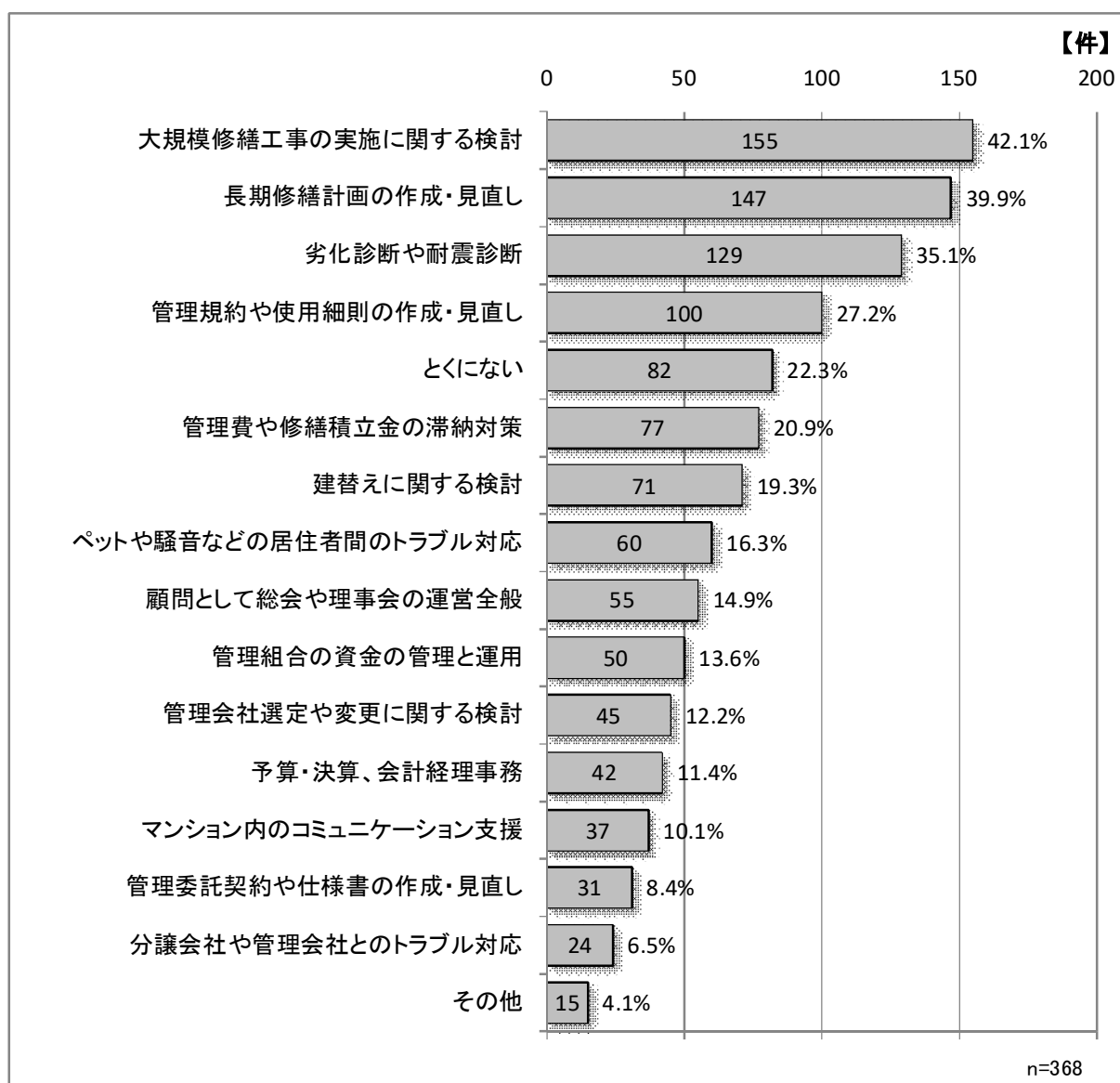


## (2) 外部の専門家の活用【問 55】

### 大規模修繕工事の検討や長期修繕計画の作成・見直しについて専門家の活用を希望

専門家を活用したい事項として、「大規模修繕工事の実施に関する検討」、「長期修繕計画の作成・見直し」、「劣化診断や耐震診断」が上位にあげられている。管理事務や運営に関する問題よりも、建物設備に関する問題に専門家を必要としている。

図 3-96 専門家を活用したい事項（「とくにない」以外は複数回答）



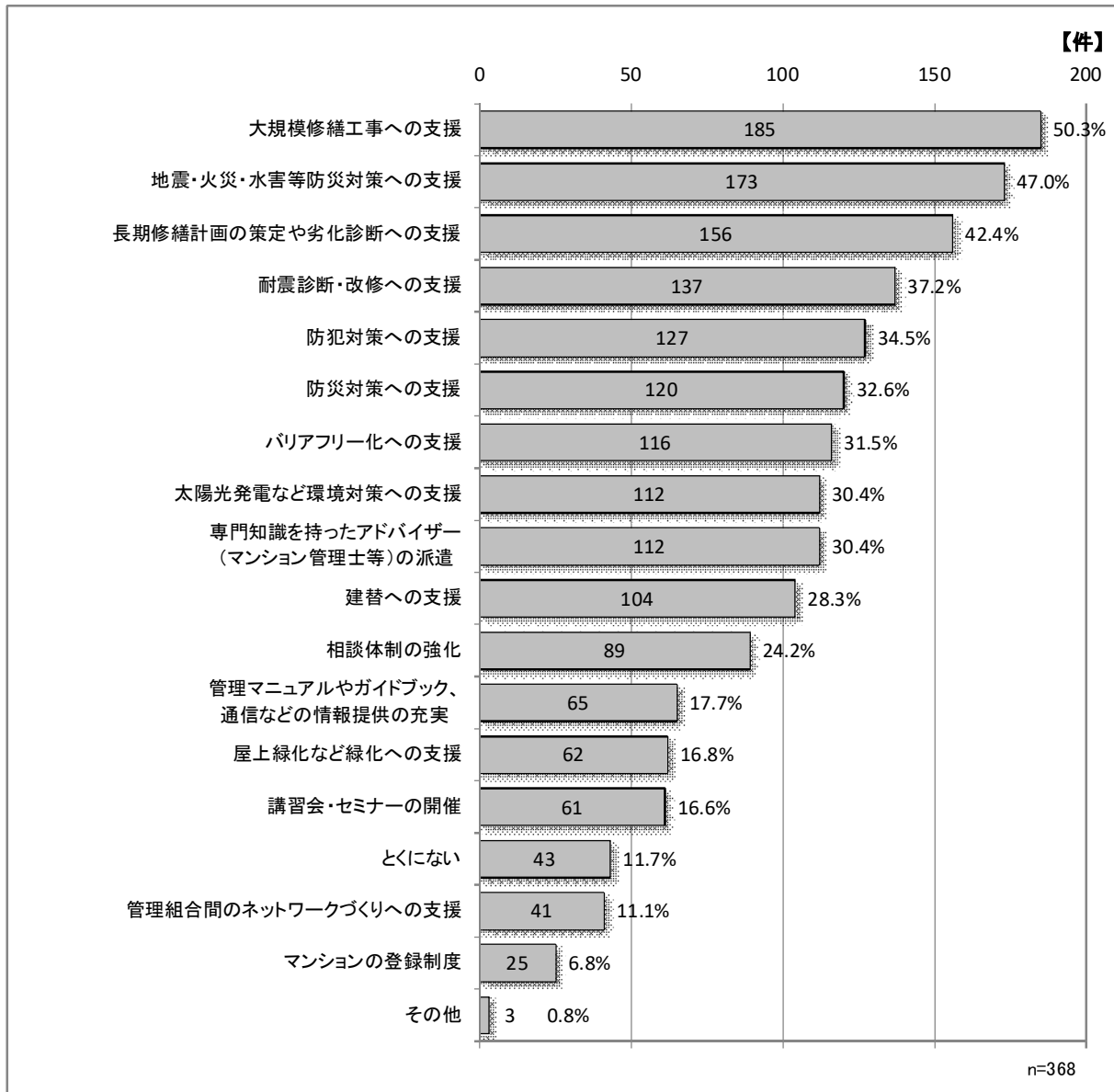
\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%はn値に対する割合を表わす。

### (3) マンション管理に必要な行政の支援【問 56】

必要と思う行政支援は、「大規模修繕工事への支援」が最も多い

必要と思う行政支援の上位にあげられているのは、「大規模修繕工事」「地震・火災・水害等防災対策への支援」「長期修繕計画、劣化診断」「耐震診断・改修」「防犯対策」「防災対策」などであり、建物に関する技術及び資金の伴う問題に行政の支援を必要としている。

図 3-97 必要と思う支援（「とくにない」以外は複数回答）



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。



## 11. 区への要望などの自由意見

区への要望等についていただいた意見を、次の項目に整理した。また、本調査に直接関連がないと思われる内容は除外した。

### (1) マンション管理への支援に関するもの

#### ①管理一般について

- ・ 総会等の参加者が少ない。
- ・ 高齢者が多いと、新しいことはやりたがらない傾向がある。
- ・ 管理会社に全て任せているため、当管理組合で物品を購入する場合も領収書を管理会社に提出して支払いを受けるようになっている。
- ・ 自主管理であるが、今後は難題が出て来ると思う。
- ・ 高経年マンションとなり、防犯、防災対策が不十分なうえ、チラシ等も入れ放題。

#### ②建物の維持管理に関する意見

- ・ 大規模修繕に関する助成金制度を充実してほしい。
- ・ 改修について合意形成がしやすくなるような補助制度がほしい。
- ・ 耐震診断等の専門家派遣は適切な人材を選定してほしい。
- ・ 建替えの必要が生じた時に、住民全員が再居住できるように法的な援助が欲しい。
- ・ 耐震に関して無料相談が行われているが、日程が合わない事が多い。もっと日数を増やして行ってほしい。

#### ③情報提供、相談に関する意見

- ・ 公的助成制度の拡充・変更等について十分な広報・周知をして欲しい。
- ・ マンション居住者の情報誌を発刊してほしい。
- ・ 自主管理だがほぼ満足した管理ができている。ねりまマンション未来塾は大変参考になっている。
- ・ 管理組合間のネットワークを確立していただきたい。
- ・ 管理組合との定期的な情報連絡協議等の実施。
- ・ 常時お互いの意見交換ができる場を提供していただきたい。
- ・ 改修等に関する専門家の得意分野、費用面の情報が欲しい。
- ・ 区内の業種別小冊子を作ってもらいたい。
- ・ 地域で実施されている防災訓練の案内がくるようにならないでしょうか。
- ・ マンションとして町会に加入していないため、防災に関しての行政からの情報がインターネットしかない。インターネット以外での情報入手の方法がないか。
- ・ 行政指導案件と実施内容が明解にわかる参考資料がほしい。
- ・ 現在、マンションの構造上の不備が発覚し組合側で専門業者による調査を実施した。行政機関である練馬区に適切な対応と組合からの相談を受ける窓口を確立して欲しい。

## (2) マンション居住に関するもの

### ①住環境に係る意見

- ・ 自転車専用通行レーンの整備をしてほしい。信号設置部分の歩道部が狭くて危ない。
- ・ 環七沿道建築物の法令上の制限の緩和や特例化を求む。沿道建物は環七の騒音防止に寄与している。
- ・ 用途地域・容積率の制限緩和-建物の高さ制限の緩和を求む。
- ・ 当マンション隣地にマンションが建設され、日当たりが悪くなった。当マンションの価値も下がり、困惑している。

### ②防災対策に関する意見

- ・ 防災備蓄物資の支援
- ・ 管理組合ネットワークづくり強化の支援

### ③日常の暮らしとコミュニティ

- ・ 高齢化が進み、通報システムや声かけなどの日常的働きかけが必要になっている。
- ・ 「練馬区に住みたいね」と言われる様な街にして欲しい。
- ・ 交通も買い物もとても便利になったし、公園も造ってはいるが、まだ、それが美しいものにはなり得ていない。

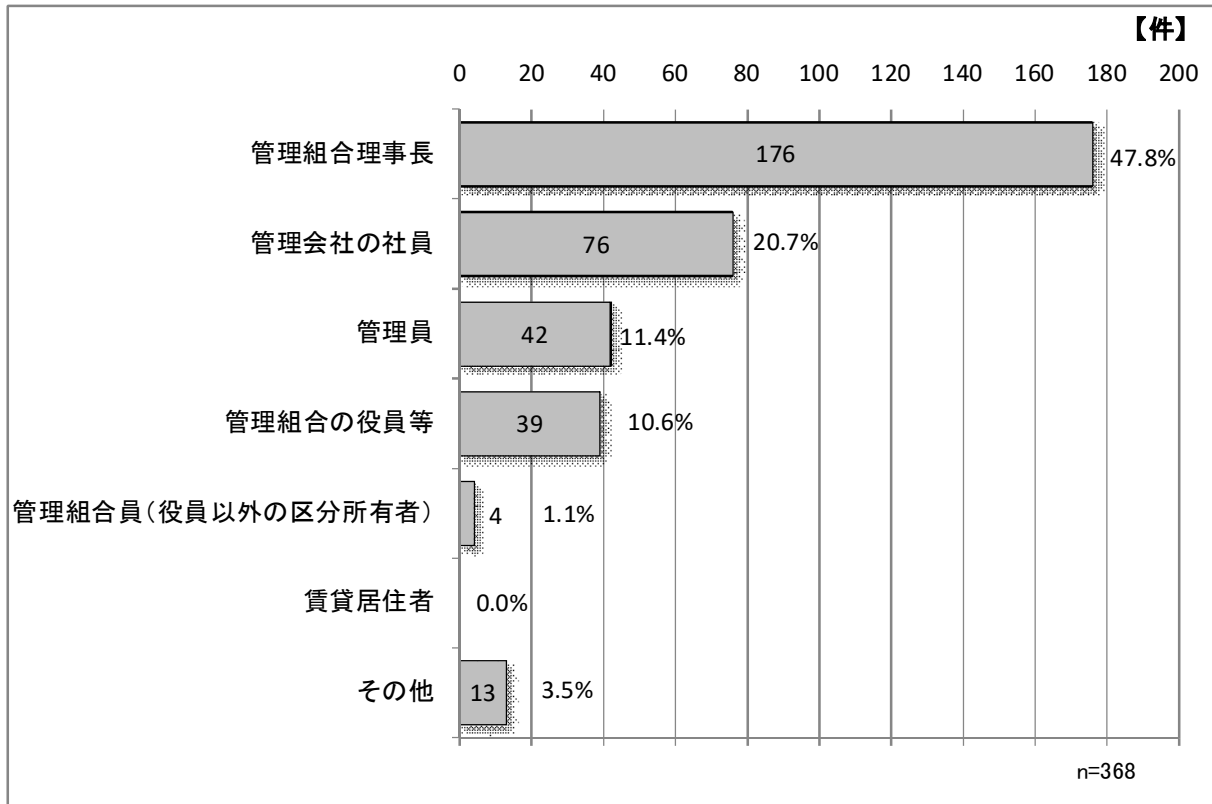
### ■その他

- ・ 東京都でも都下マンションの実態調査を今年度中にするとの新聞報道が先日あったが、今回の区の調査とはどういう関係になるのか。
- ・ このアンケートは時間と労力を要するので、それ相応の丁寧な依頼や説明が必要である。

## 12. 回答者の属性

回答者は、管理組合の理事長が最も多く、47.8%である。次いで、管理会社の社員 20.7%、管理員が 11.4%、管理組合の役員等が 10.6%の順となっている。

図 3-98 回答者の属性



\* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%は n 値に対する割合を表わす。



## 第4章 調査不能マンションに関する考察

アンケート調査の実施時に、現地を訪問したが管理組合または管理員（管理会社）との接点につかめず調査票の配付が出来なかった、または回答拒否により調査票の配付が出来なかったマンションがあった。

本章では、調査不能であったマンションについて傾向や特徴があるか考察を行った。

### 1. 調査不能マンション

調査不能のマンションは、以下の状況及び理由によるものである。

#### ①配付不能マンション…292件

以下の状況に全て該当するマンション

- ▶ 管理員が不在
- ▶ 管理員室がない
- ▶ 管理組合または管理員用の郵便ポストが設置されていない
- ▶ 管理会社の連絡先が明記されていない

ただし、同状況下であっても、居住者に面会が可能であったマンションから回答が得られているケースもあることから、さらに調査を進めれば、管理組合との接点が見つかる可能性はある。

#### ②回答拒否…16件

回答拒否の状況

- ▶ 調査票配付時に受け取りを拒否されたもの
- ▶ 再訪問時に回答を拒否されたもの

## 2. 配付不能マンションの特徴

高経年、小規模マンションの割合が高い

築年数は昭和 56～平成 2 年が 34.6%で最も多い。

住戸数規模では、10～19 戸が 33.2%で最も多く、30 戸未満の小規模なマンションは 67%を占める。

図 4-1 建築時期別配付不能マンション件数

区分	昭和 45 年 以前	昭和 46～ 55 年	昭和 56～ 平成 2 年	平成 3 年～ 12 年	平成 13 年 以降	不詳	総計
配付不能 マンション	4	54	101	59	73	1	292
	1.4%	18.5%	34.6%	20.2%	25.0%	0.3%	100.0%
調査マンション	17	119	293	297	485	0	1,211
	1.4%	9.8%	24.2%	24.5%	40.0%	0.0%	100.0%
全体	21	173	394	356	558	1	1,503
	1.4%	11.5%	26.2%	23.7%	37.1%	0.1%	100.0%

図 4-2 住戸数別配付不能マンション件数

区分	10 戸 未満	10～ 19 戸	20～ 29 戸	30～ 49 戸	50～ 99 戸	100～ 199 戸	200 戸 以上	不詳	総計
配付不能 マンション	37	97	62	21	10	1	1	63	292
	12.7%	33.2%	21.2%	7.2%	3.4%	0.3%	0.3%	21.6%	100.0%
調査マンション	27	133	260	307	204	46	8	226	1,211
	2.2%	11.0%	21.5%	25.4%	16.8%	3.8%	0.7%	18.7%	100.0%
全体	64	230	322	328	214	47	9	289	1,503
	4.3%	15.3%	21.4%	21.8%	14.2%	3.1%	0.6%	19.2%	100.0%

### 3. 回答拒否

#### 回答拒否理由は「管理会社の方針」が多い

訪問及び再訪問による調査への協力を依頼した際に、回答拒否（回答が難しい場合）された場合があった。拒否理由については以下の通りである。

##### ■管理会社の方針

- ・ 管理会社の方針により受け取り拒否
- ・ 管理会社がアンケートなどには対応しない方針
- ・ 管理会社が回答しないと判断した。
- ・ アンケートの類は一切受け取らない。

##### ■規約上難しい

- ・ このような調査にはお答えできない。
- ・ マンションの規約上お答えできる内容ではないのでお断りする。
- ・ 理事長が破棄した。そういうものには答えない。

##### ■責任をもって回答できる人がいない

- ・ 管理人に渡されてもどうにもできない。
- ・ 解らないから練馬区の担当者に返した。



## 第5章 調査結果からみた特性と課題

### 1. 課題の整理

#### (1) 課題の背景

##### ① 高経年マンションの特性と抱える課題

調査結果をみると、他の建築時期のマンションと比較して、高経年（概ね昭和55年以前竣工）のマンションには以下の特徴がみられた。

- ▶ 管理組合が組織化されていない割合が高い(p19 図3-20 参照)
- ▶ 長期修繕計画が作成されていない割合が高い(p40 図3-56 参照)
- ▶ 建替えを検討している、または検討の必要性を感じている割合が高い(p50 図3-70 参照)
- ▶ 役員報酬のある割合が高い(p27 図3-35 参照)

高経年のマンションでは、建物の老朽化が進んでおり、建物の修繕や建替えの検討、耐震化など建物への対応が求められている。また、高齢化が進んでいることが考えられるため、バリアフリーや要支援者の把握など高齢者への配慮等多くの対応すべき課題がある。

一方、それらの課題に取り組む担い手となる管理組合においては、高齢化により役員のなり手不足が問題になってくる。役員報酬のある割合が高経年マンションで高い傾向にあるのも、役員のなり手不足への対応策とも考えられる。

##### ② 小規模マンション

アンケート調査票の配付が不能であったマンションの住戸数をみると、小規模マンションが多数を占めた。(p73 図4-2 参照)

管理員がおらず管理組合用の郵便ポストもないため、管理組合との接点がかめない状況となっている。管理組合の有無をはじめとする管理の実態が把握できないだけでなく、区の支援情報等も管理組合に届きにくい。

##### ③ 賃貸化・複合用途型マンション

練馬区においては、賃貸されている住戸のあるマンションが8割を占める(p15 図3-6 参照)。事務所・店舗に利用されている住戸のあるマンションは3割程度ある(p15 図3-7 参照)。

交通の利便性が高い立地では、収益用の不動産としての価値が高いため、投資用物件として分譲される場合があることや、当初はほとんどの住戸に区分所有者が住んでいたマンションでも、年数の経過にともない賃貸化が進む傾向がある。

大規模修繕を実施する上の問題点として、不在の区分所有者が多く修繕に関心が低

いという意見も多い。管理会社と連携して取り組むなど賃貸の多いマンションの維持管理のための仕組みが求められている。

役員のなり手不足についても、不在区分所有者の増加が要因のひとつになっていることが考えられる。

## **(2) 調査結果からみる課題**

### **① 管理組合役員のなり手不足**

マンションを良好に管理する上で、32.6%の管理組合が役員のなり手がいないことが問題と回答しており、役員選出に苦慮している状況がうかがえる。(p38 図 3-53 参照)

役員のなり手不足には、賃貸化や高齢化、管理への関心の低さが大きな要因となっていることが考えられる。

### **② マンション管理に関する情報の不足**

新築では最新の動向に対応した管理体制を備えるマンションが多いが、既存のマンションでは、良好な維持管理のための情報が届きにくい状況となっている。

近年建設されたマンションは、関連法令等の整備やマンションに対する一般的な問題意識の高まりなどにより、古いマンションに比べ管理水準は高い。しかし、竣工時に必要な事項が備えられないまま現在に至る状況があることが、長期修繕計画の未作成や、町会未加入の理由に「竣工当初からそのまま」が多かったことからうかがえる。(p39 図 3-55・p62 図 3-90 参照)

マンションの維持管理や管理組合の運営に関する情報提供や啓発の取り組みは、今後も粘り強く続けていくことが必要だといえる。

### **③ マンション管理への関心の低さ**

大規模修繕工事をはじめとする維持管理には、区分所有者の合意形成が必要であり、また、日常生活においても居住者の管理への協力は不可欠である。

アンケートの各項目において、区分所有者または居住者の管理への関心の低さが問題と考えている管理組合が多くあった(p38 図 3-53 参照)。また、今回のアンケート調査の回答率が 30.4%と半数に満たなかったことは、管理組合自体の関心の低さも一因と考えられる。

### **④ 求められる大規模修繕工事への支援**

マンションを長期間にわたり良好に維持管理するためには、適切な修繕・改修が必要である。

しかし、14.2%が長期修繕計画を作成しておらず(p39 図 3-54 参照)、特に昭和 45 年以前のマンションは 25.0%、昭和 55 年以前では 35.2%が作成していない(p40 図 3-56 参照)。未作成の理由に竣工当初から作成されていなかったという意見が多く(p39 図 3-55 参照)、修繕計画のないまま建物の老朽化が進行している状況となっている。



また、専門家を活用したい事項及び必要と思う行政の支援のいずれも、大規模修繕工事、長期修繕計画、劣化診断に関する回答が上位となっている。(p67 図 3-96 参照)

建物設備等の専門知識を必要とし、多額の費用を要するものについて支援を求める意見が多い。

#### ⑤実施率の低い防災への取り組み

マンションは、適切に維持管理がされていれば、他の住宅に比べ建物倒壊や延焼が起こりにくく、災害に強い建物と考えられるが、電気、水、ガス等のライフライン供給停止時に備え、水や食糧等の備蓄や定期的な防災訓練の実施等、マンションの実情に合わせた対策が必要である。(p57 図 3-80、3-81)

現在は、41.3%が特に取り組みを行っていないと回答しているが(p57 図 3-80)、その中で取り組みの必要性を感じているという意見も聞かれ、防災意識はあるが、取り組みに結び付いていない管理組合も存在することがうかがえる。

#### ⑥進まない耐震化・建替えの検討

昭和 55 年以前(旧耐震基準)のマンションの耐震診断の実施割合は 15.0%であり(p46 図 3-64 参照)、未だ多くのマンションが耐震診断・改修を実施していない。診断しない理由として、費用の面と耐震化についての情報不足に関する理由が上位を占めている。(p47 図 3-66 参照)

専門家を活用したい事項や必要と思う行政の支援では、大規模修繕工事関係に次いで耐震診断・改修が上位にあり、関心は高いことがうかがえる。(p67 図 3-96・p68 図 3-97 参照)

また、建替えにおいても、高経年マンションにおいて検討の必要性を感じながら未検討である回答の割合が多かった(p50 図 3-70 参照)。建替えを検討する上での問題点に、費用面の他に区分所有者が建替えの必要性を十分理解していないことや技術的な判断ができない、検討組織の設置が難しいことが回答の上位にあがっている。(p51 図 3-71 参照)

#### ⑦マンション居住者間及び地域とのつながりが希薄

63.6%のマンションが居住者組織はなく(p60 図 3-86 参照)、43.9%が個々の居住者どうしでの付き合いはあるが、全体で交流する機会は無いと回答であった(p60 図 3-87 参照)。マンション内での活動状況についても、とくにないが 56.5%を占める。(p61 図 3-88 参照)

また、居住者全ての名簿があるマンションは 64.8%、一部のみが 20.2%、把握していないが 11.1%あり、管理組合でもどのような居住者がいるか把握していない状況がみられる。(p20 図 3-21 参照)

地域に対しては、マンション単位での町会加入率は 44.5%に留まっており(p62 図 3-89 参照)、地域に対する活動は、59.8%がとくにない(p63 図 3-91 参照)と回答してい

る。

また、周辺地域とゴミ出しや道路利用についてのトラブルの報告もみられ、地域と良好な関係づくりに苦慮しているマンションもあることがうかがえる。(p64 図 3-92 参照)

その一方で、マンション内でのイベントの実施や、地域が実施するイベントや防災訓練、マンション周辺の清掃など活動を行っている管理組合もある。積極的な活動では、マンションが主催する地域のイベント実施も少数ながらあり、マンションによって活動に大きな違いがある。(p63 図 3-91 参照)

投資型または賃貸化により不在区分所有者が多いマンションでは、管理組合が主体となって居住者間及び地域との関係づくりを進めるのは難しいと思われる。管理組合が不在のマンションにおいて、コミュニティ形成の担い手もない状況が生じている。

### (3) 支援の方向性

#### ① 良好な維持管理への誘導・啓発

年数を経たマンションでは、長期修繕計画の未作成や町会の未加入等、竣工時対応していないものが現在もそのままとなっている状況が多いことが明らかとなった。

新築時に限らず、既存のマンションに対しても、良好な維持管理に必要な事項を分かりやすく示し、誘導することが必要と考える。

#### ② 情報提供の充実・提供手段の検討

現在は、情報提供手段として、ねりまマンション「未来塾」を開催しているが、調査結果では知っているという回答割合が他の事業と比較して高く、事業の周知、ニーズに合った内容としていくことが必要である。

インターネットやEメールの普及により情報提供手段は多様化しており、多忙でセミナーに参加できない方や、そもそも管理に関心がない方にも情報を提供する手段を検討する必要がある。

#### ③ 相談体制の充実及び専門家の活用

マンションの実情は様々に異なっているため、抱える課題や対応策もそれぞれのマンションで異なる。また、建築や法律等、マンション管理に関する分野は多岐にわたっており、専門的な知識を必要とするものが多い。

相談者に適切な相談先を紹介できるよう努めるとともに、課題にきめ細やかに対応できるように、管理組合にマンション管理士を派遣する等、各分野の専門家と連携し、適切なアドバイスが受けられる相談体制の充実を図ることが必要である。

#### ④ 管理組合との連絡体制の構築

マンション管理や管理組合支援に関する情報提供の充実を図るためには、管理組合に確実に情報を届けることが重要である。

しかし、今回の調査ではアンケート調査票が配付不能のマンションが292件あり、配付できたマンションでも管理組合用の郵便ポストがなく、郵送では情報が届かないと思われるマンションがある。

管理組合用の郵便ポストの設置や連絡担当者の登録等、連絡先の確保方法について検討する必要がある。

また、情報提供のみならず、課題やニーズに応じた施策を展開するため、管理組合の現状や要望等を継続的に把握する体制の検討も必要である。

#### ⑤ 大規模修繕・耐震化・建替えの検討への支援

大規模修繕は、マンションを適切に維持管理するため一定の年数ごとに実施しなければならないが、建物設備等の専門知識や多額の費用を必要とし、管理組合における一大事業であり負担となっている状況が、支援を求める声の大きさからうかがえる。

また、高経年マンションでは、長期修繕計画が竣工時から未作成となっているマンションが多く、耐震化や建替えについては検討の必要性を感じつつも、費用面や情報不足から未検討となっている状況がみられる。

管理組合の検討や合意形成を支援するために、耐震診断・耐震改修助成の継続に加え、長期修繕計画作成や劣化診断への支援策についても検討する必要がある。

## ⑥管理組合・居住者組織の活性化支援

マンション管理の主体は区分所有者の集まりである「管理組合」であるが、マンションは「住宅」であり、日常生活においては「居住者」がマンションの主体と考えられる。

居住者が生活するうえで居住者間及び地域との関係が生じ、災害発生時には当事者として、区分所有者か否か関係なく対応にあたることとなる。

災害発生時の対応や居住者間及び地域とのコミュニティの形成は、居住者が主体となって取り組むことが効果的であり、重要と考えられる。

しかし、63.6%のマンションは居住者組織がなく、一部積極的な活動を行っている管理組合があるものの、全体的に居住者間及び地域とのつながりが希薄な状況がみられる。(p60 図 3-86 参照)

区分所有者の自住率が高いマンションでは、管理組合が居住者組織の役割も担うことが期待されるが、投資型や賃貸化が進んだマンションにおいては、不在区分所有者である管理組合が居住者組織も担うことは難しいと考える。

マンションの居住の状況に応じて、賃貸住戸の多いマンションでは居住者同士のつながりを促し、自住率の高いマンションでは管理組合の居住者組織としての活性化を支援することで、居住者間及び地域とのコミュニティの形成をはじめ、防災・防犯への取り組みや高齢者・子どもへの配慮等、様々な課題への対応が期待される。

居住者名簿や防災マニュアルの作成支援または交流機会の創出支援等、管理組合及び居住者組織の活性化について、支援策の検討が必要と考える。

## ⑦管理会社との協力関係

91.2%が管理業務を委託しており、管理会社はマンションの維持管理の担い手として重要な役割を担っている。特に賃貸化が進んだマンションや投資型マンション、管理組合活動が低調なマンションにおいては、管理主体に近い業務形態となっていることがうかがえる。(p36 図 3-50 参照)

マンションを適切に維持管理していくためには、直接の担い手である管理会社と連携することもひとつの方策であり、管理組合への情報提供や活動の活性化などについて、管理会社と連携して推進することも考えられる。



## **練馬区分譲マンション実態調査報告書**

発行 平成 24 (2012) 年 3 月  
編集・発行 練馬区環境まちづくり事業本部都市整備部住宅課  
〒176-8501 東京都練馬区豊玉北 6 - 1 2 - 1  
電話 03-3993-1111 (代表)  
調査協力 株式会社 住宅・都市問題研究所