

# 板橋区分譲マンション実態調査

## 報告書 【概要版】

平成 31(2019)年 2 月 板 橋 区

### 1 調査の目的

板橋区では、分譲マンションの適正な管理の推進と管理不全の発生を未然に防ぐことにより、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を目的として、平成 30 年 7 月 1 日に、分譲マンションの適正な維持管理について、必要な事項を定めた「東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」（以下「マンション条例」という。）を施行しました。本調査は、板橋区における既存のマンションデータベースを基に、新たなマンションデータベースを作成すると共に、マンション条例の対象となるマンションの所在、実態を把握し、板橋区における今後のマンション施策の基本とすることを目的としています。

### 2 調査の対象

本調査は、マンション条例第 2 条に定めるマンション（2 以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専用部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設をいう。）を基本とし、区内の全マンションに対して現地訪問調査を行い、これを基に分類・整理を行い、さらにアンケート調査等による分析を行いました。

### 3 調査の方法

#### ①現地訪問調査

現地訪問調査対象建築物（3,488 棟）を調査対象とし、調査員が対象建築物に直接訪問し、目視及び居住者や近隣住民に対するヒアリングにより調査を行いました。

■ 調査期間：平成 30 年 6 月～平成 30 年 10 月

#### ②アンケート調査

①現地訪問調査により、「マンション条例に基づく要届出対象マンション」と判断された建築物に対して、マンション管理状況調査書（届出書）と併せてアンケート調査票を管理組合（管理者）等に配布しました。回収は郵送回収を基本とし、自記式調査となります。

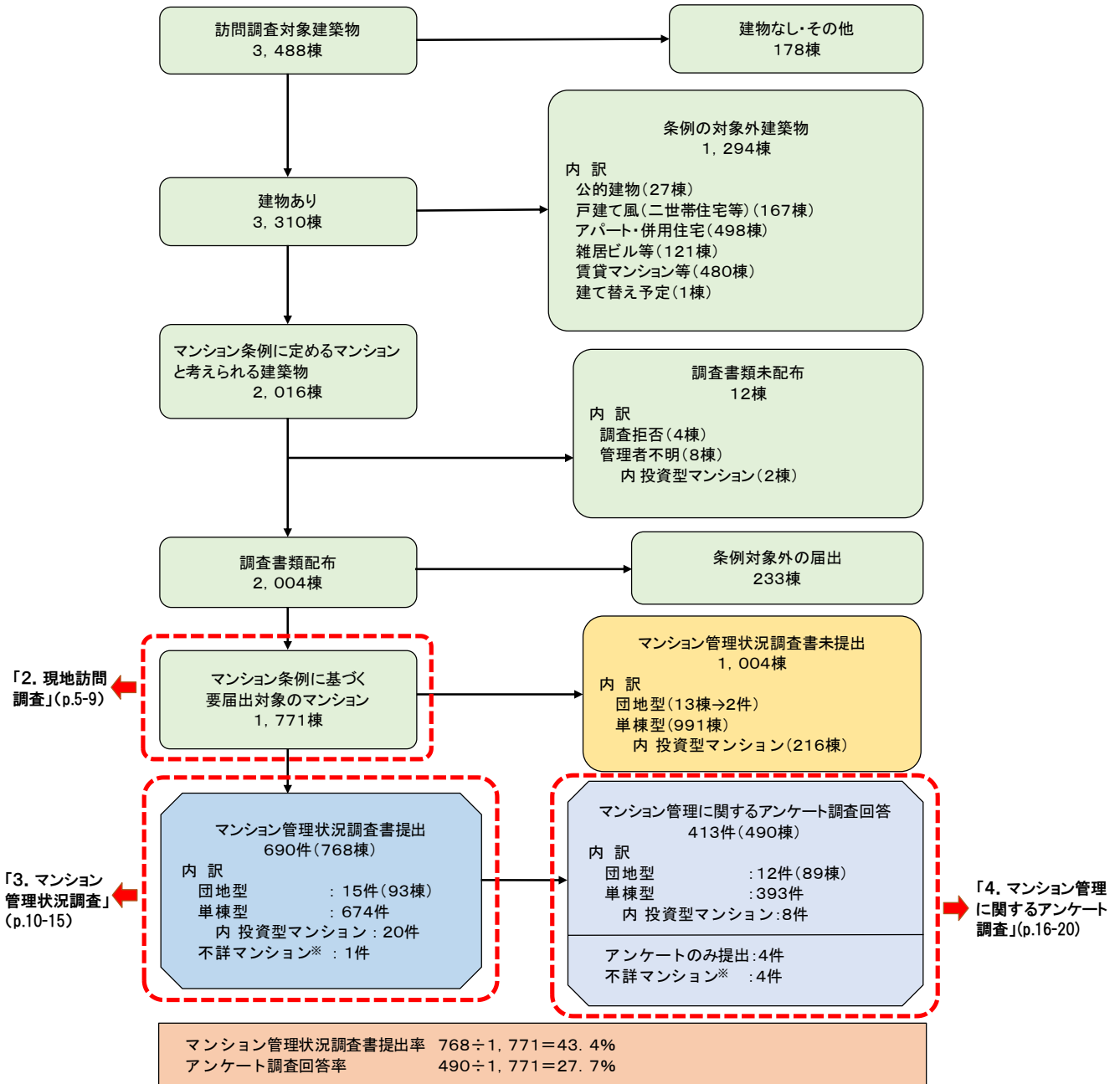
■ 調査期間：平成 30 年 8 月～平成 31 年 1 月

#### ③ヒアリング調査

①現地訪問調査と合わせて、管理組合等へのヒアリング調査を行いました。

# 1. 調査対象の抽出

## 現地訪問調査とマンション管理状況調査を対象としたマンションとの関係



※不詳マンション…名称の記載がなく住所等の情報からも建物を特定できなかったもの。

### ■分析の基本単位について

現地訪問調査及び調査書類の配布は棟ごとに行いましたが、調査書類への回答は管理組合ごととしています。そのため、団地型管理組合の場合は、調査・配布数と回答件数は異なります。10棟からなる団地型管理組合から回答があった場合は、調査数及び配布数は10棟、回答は1件として扱っています。

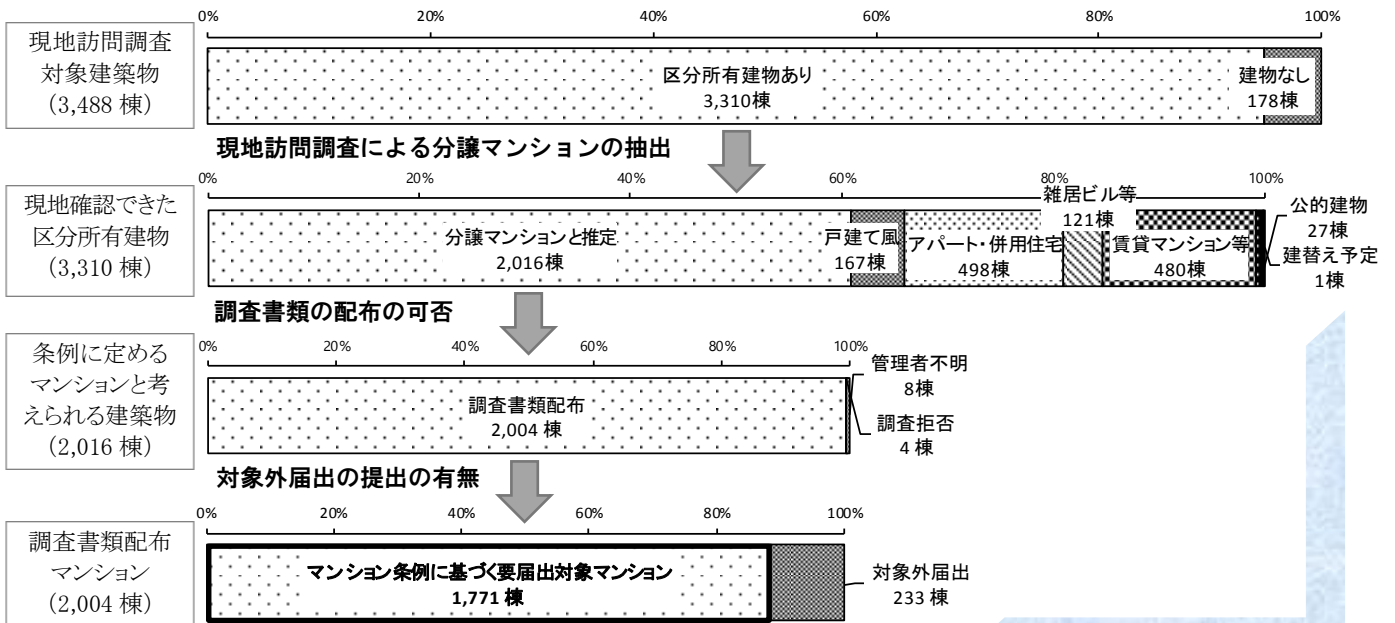
分析にあたっては、現地訪問調査は「棟」を基本単位とし、アンケート調査は「件」を基本単位としています。

## 条例届出対象マンションの把握

マンション条例の対象となるマンションの所在、実態を把握し、板橋区における今後のマンション施策の基本とすることを目的とするため、板橋区内の区分所有と推定される全建物（「現地訪問調査対象建築物リスト（3,488棟）」）に対して現地訪問調査を行いました。

現地訪問調査により、区分所有となっている建物で、現地確認できた3,310棟を調査し、マンション条例に基づく要届出対象マンション2,004棟を選別し、調査書類の配布を行いました。

図 条例届出対象マンションの把握方法



- 「現地訪問調査対象建築物（3,310棟）」を調査員による現地調査を基に区分すると、戸建て風の建物（二世帯住宅等）だったものが167棟、アパート・併用住宅等と判断したものが498棟、住宅以外の用途が主である雑居ビルと判断したものが121棟、賃貸マンション等と判断したものが480棟あり、その他公的建物（UR賃貸等）が27棟、現在建替え予定中が1棟となっています。

- 分譲マンションと推定したものは2,016棟であり、このうち調査拒否が4棟、管理者不明が8棟あり、調査書類は2,004棟に対して配布しました。後日、調査書類（管理状況調査）により、「建物はマンション条例の対象外」と回答のあったマンションは233棟あり、1,771棟（82,013戸）がマンション条例届出対象マンションと判断しました。

図 現地訪問調査対象建築物の内訳

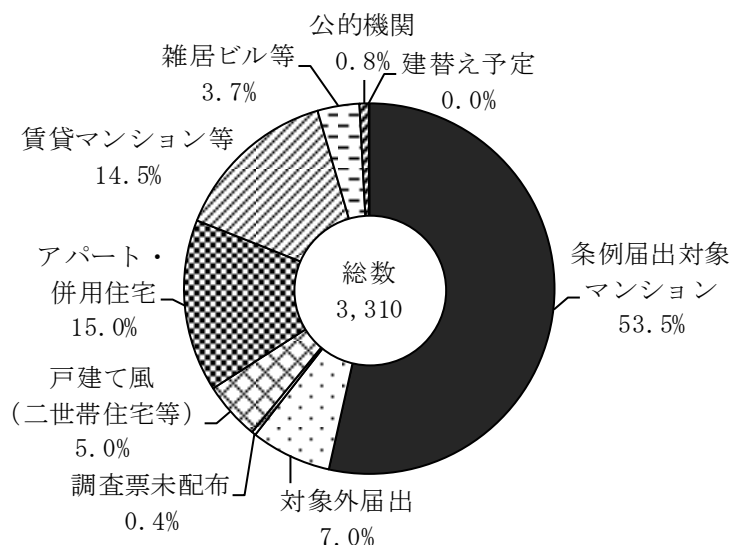
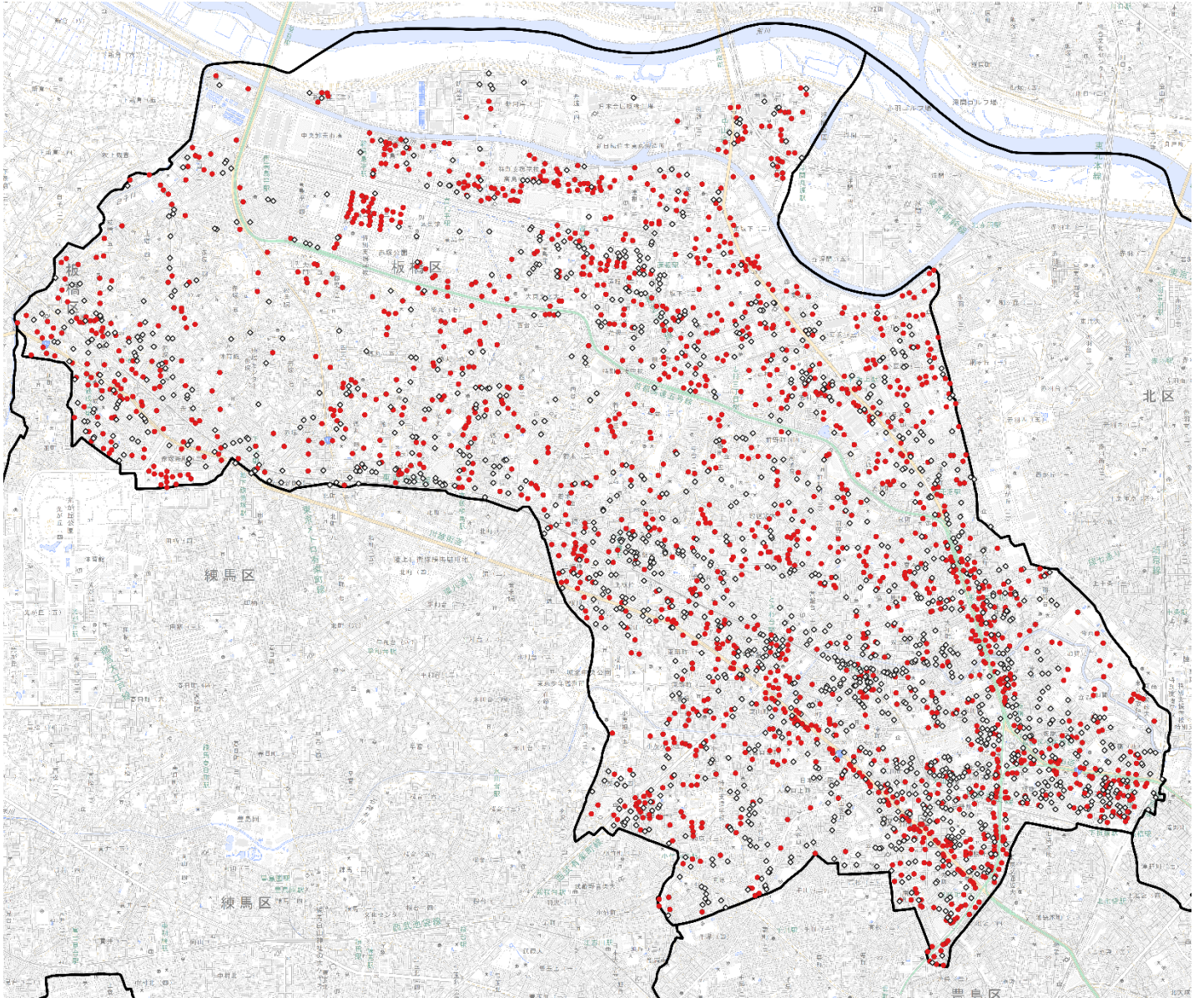




図 現地訪問調査対象建築物 (3,310 棟) の位置図



国土地理院の電子地形図 25,000 を使用

※丸印が「条例届出対象マンション (1,771 棟)」。ひし型印が「条例届出対象マンション以外 (1,539 棟)」。

図 現地訪問調査対象建築物の地上階数別棟数

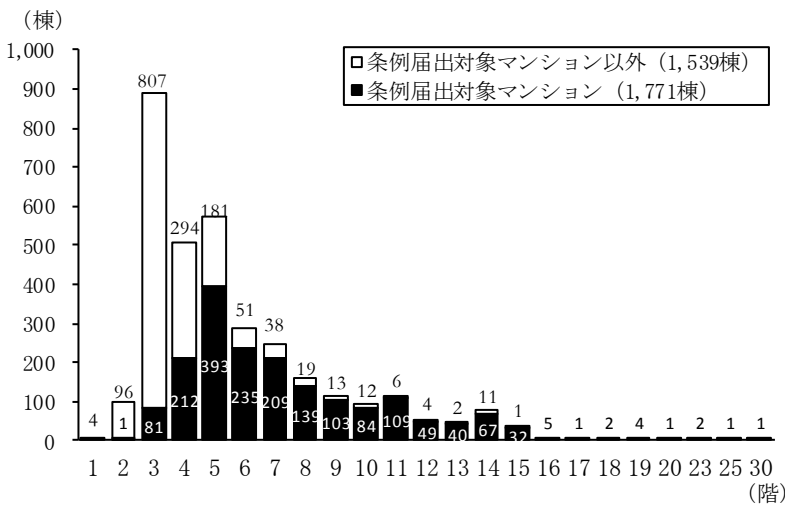
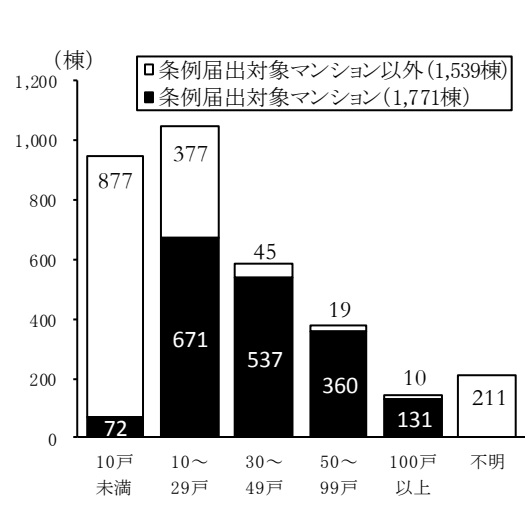


図 現地訪問調査対象建築物の戸数別棟数



## 2. 現地訪問調査

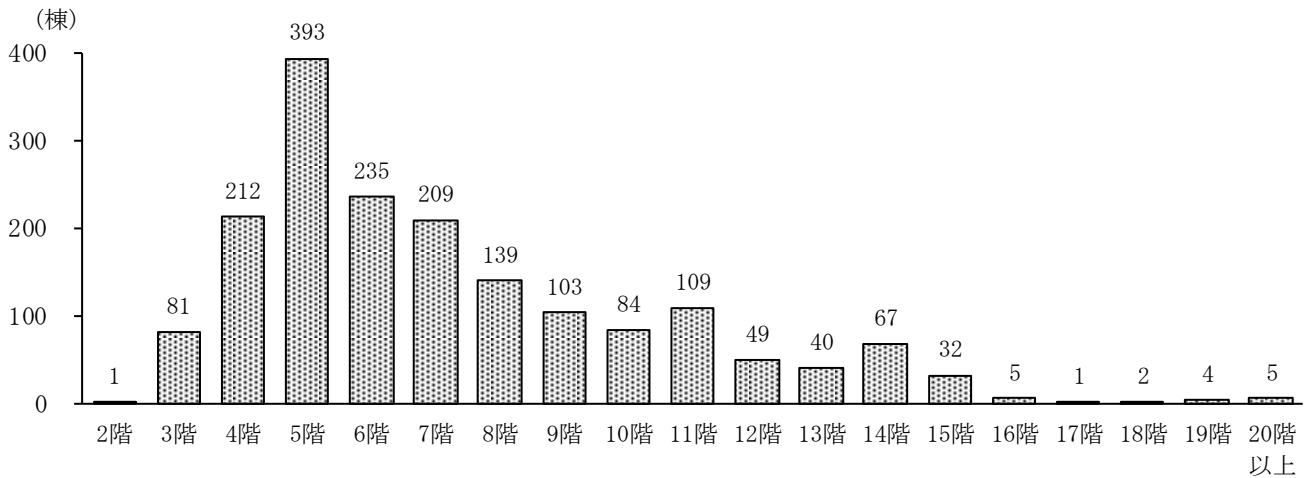
本項では、「マンション条例に基づく要届出対象マンション」1,771棟を調査分析の対象とします。

### 2-1. 調査対象マンションの建物の概要

●建物階数は「4～7階」で約6割、住宅戸数は「10～49戸」で7割程度を占めている。

○建物の地上階数は、「5階」が393棟で最も多く22.2%を占め、「4～7階」で区内のマンションの59.2%を占めています。「2階」はテラスハウスとなっています。

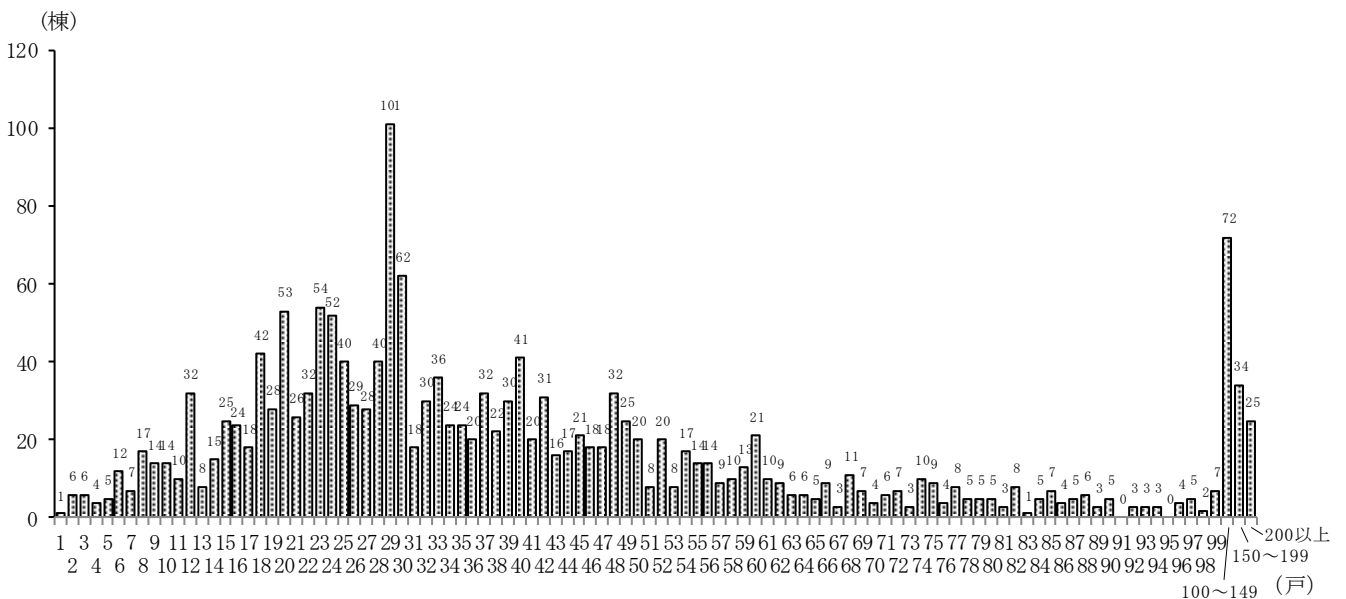
図 地上階数別の棟数



○住宅の戸数（平均46.3戸）は、「10～29戸」が37.9%で最も多く、「10戸未満」が4.1%、「10～29戸」が37.9%、「30～49戸」が30.3%、「50～99戸」が20.3%、「100戸以上」が7.4%となっています。10～49戸の中規模マンションが68.2%を占めています。

○住宅戸数別の棟数を細かくみると、「29戸」が101棟で最も多くなっています。

図 戸数別の棟数



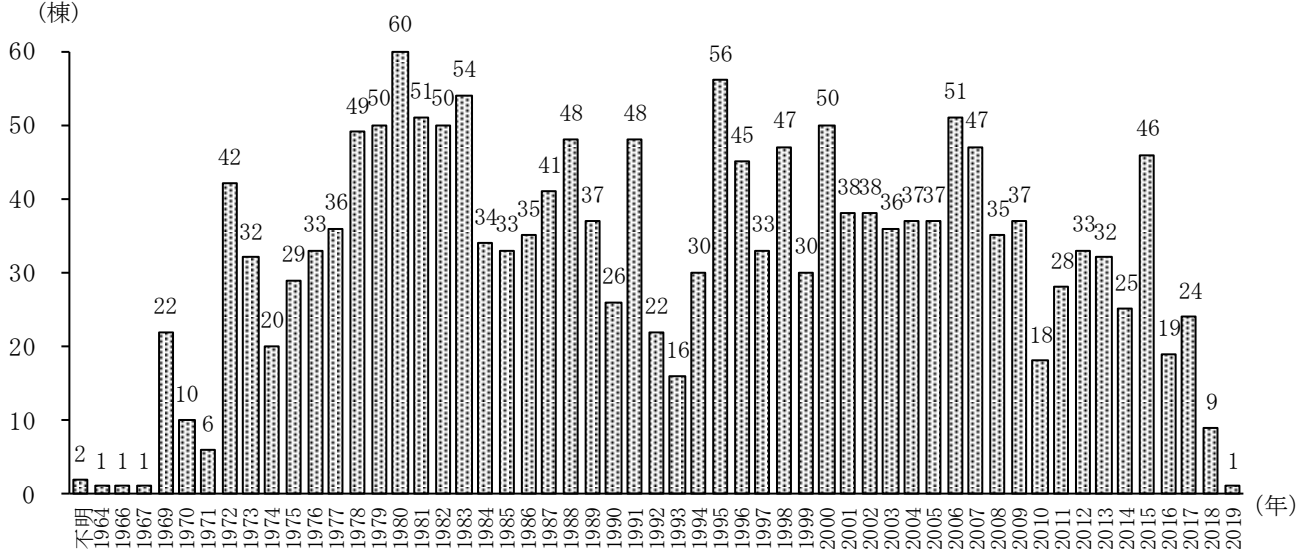


● 建築竣工年は、1971年以降2010年までの10年ごとに2割程度と偏りは少ない。

○ 建築竣工年を10年間別にみると、「1981～1990年」が23.1%で最も多く、「1991～2000年」が21.3%、「2001～2010年」が21.1%、「1971～1980年」が20.2%が続いています。「2011年以降」が12.3%とやや少ないものの、年代に大きな偏りはなく、それぞれ2割程度となっています。なお、建築竣工年「不明」は2棟（0.1%）となっています。

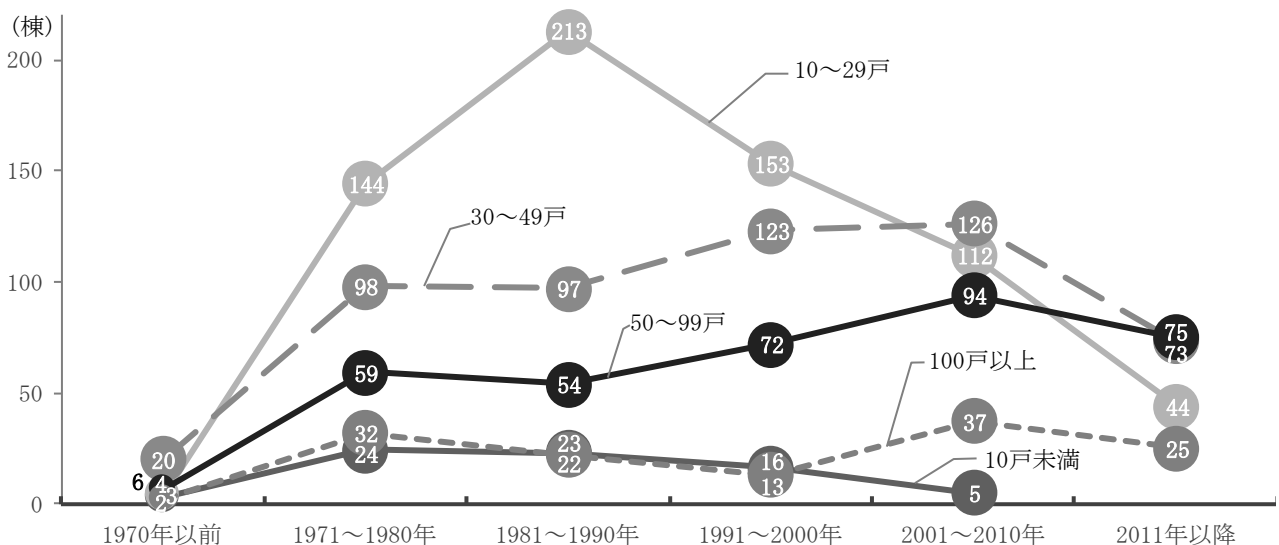
○ 建築竣工年を年別にみると、1980年が60棟と最も多く、1980年を中心とした1978～1983年の6年間に竣工したマンションは314棟と全体の17.7%を占めています。1984年から1993年にかけてやや減少するものの、1994年から2009年まで年30棟を下回っていません。2010年から現在にかけてはやや少なくなっています。

図 建築竣工年別棟数  
(棟)



○ 戸数別に建築竣工年をみると、「10～29戸」は「1981～1990年」をピークに数を減らし、「2001～2010年」には「30～49戸」が最も多くなっています。「2011年以降」では「50～99戸」が最も多くなっており、竣工年が新しくなるにつれて規模の大きいマンションが増加しています。

図 戸数別建築竣工年



## 2-2. 調査対象マンションの劣化・老朽化の状況等

●外壁や鉄部に何らかの問題があるマンションは245棟で13.8%。

○外壁の状況と鉄部の状況について、調査員が1点でも何らかの問題があると判断したものを「外壁や鉄部に何らかの問題がある」とすると、245棟（13.8%）が該当します。

○建築竣工年別にみると、「1981～1990年」以前のマンションは25%以上となっていますが、「1991～2000年」以降は1割を切っています。

○戸数別にみると、「10戸未満」では36.1%と多く、「10～29戸」では18.2%となっています。規模が大きくなると、外壁や鉄部に何らかの問題のあるマンションは少なくなっています。

図 外壁や鉄部に何らかの問題のある棟数

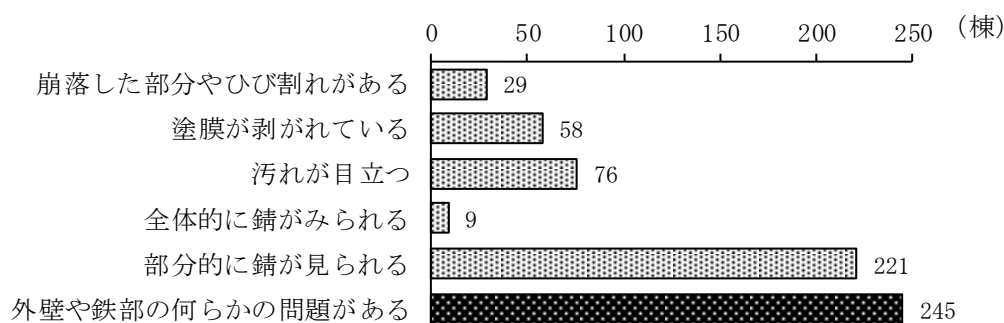


図 建築竣工年別外壁や鉄部に何らかの問題の有無

単位:%

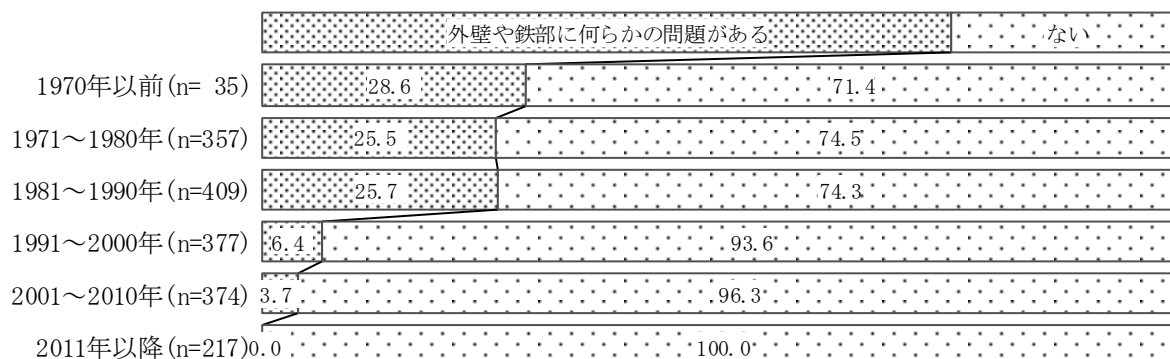
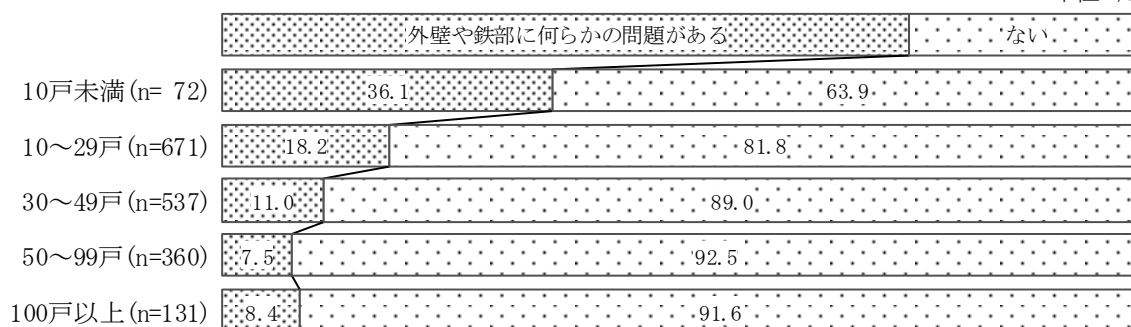


図 戸数別外壁や鉄部に何らかの問題の有無

単位:%



●植栽やマナーに何らかの問題があるマンションは173棟で全体の約1割。

- 植栽や駐輪、ベランダやごみの状況について、調査員が1点でも何らかの問題があると判断したものを「植栽やマナーに何らかの問題がある」とすると、173棟（9.8%）が該当します。各項目において重複して問題のあるマンションは多くありませんでした。
- 建築竣工年別にみると、あまり大きな差はありませんが、「1981～1990年」以前のマンションは1割以上とやや多くなっています。
- 戸数別にみると、「10戸未満」では15.3%とやや多く、戸数が多くなるほど少なくなる傾向があります。

図 植栽やマナーに何らかの問題がある棟数

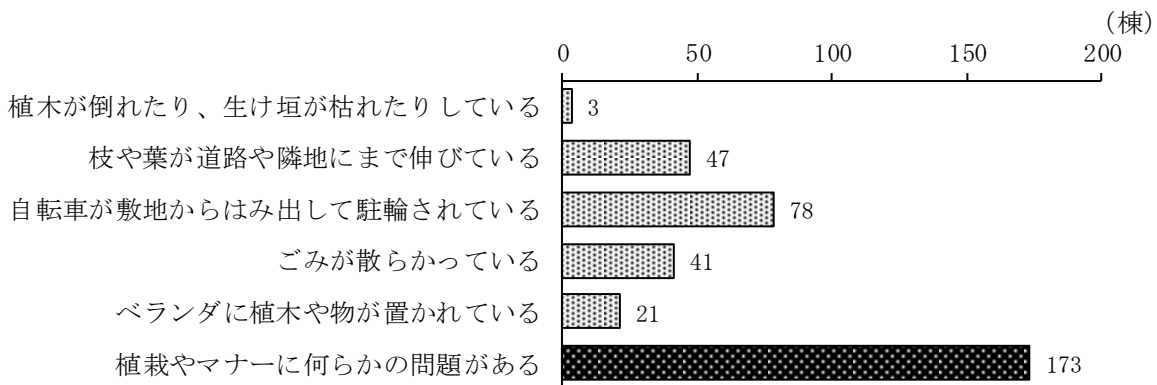


図 建築竣工年別植栽やマナーに何らかの問題の有無

単位：%



図 戸数別植栽やマナーに何らかの問題の有無

単位：%





## 2-3. マンション管理状況調査書の提出状況

### ● マンション管理状況調査書の提出があったマンションは約4割。(2019年2月末現在)

○ マンション管理状況調査書の提出があったマンションは43.4%となっています。

○ 建築竣工年別にみると、「1971年以前」が71.4%と最も多く、建築竣工年が新しくなるにつれてマンション管理状況調査書の提出割合は低くなっています。

○ 戸数別にみると、「10戸未満」が61.1%、「100戸以上」が63.4%と6割を超えています。一方で「10～29戸」は34.0%とマンション管理状況調査書の提出が少なくなっています。

図 マンション管理状況調査書の提出の有無

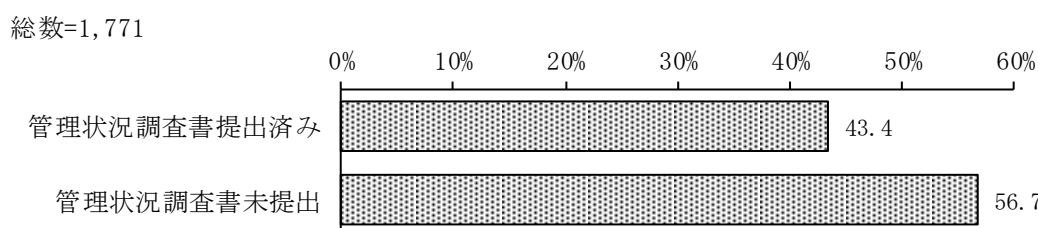


図 建築竣工年別マンション管理状況調査書の提出の有無

単位: %

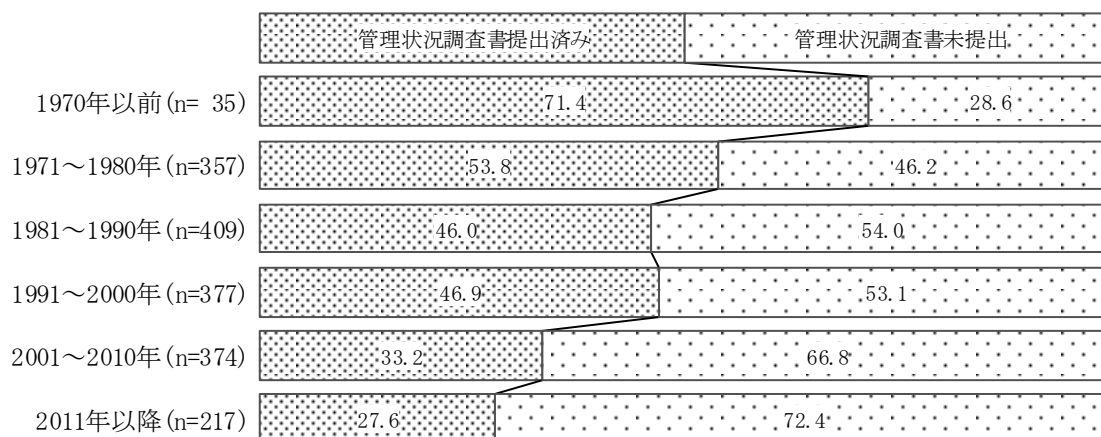
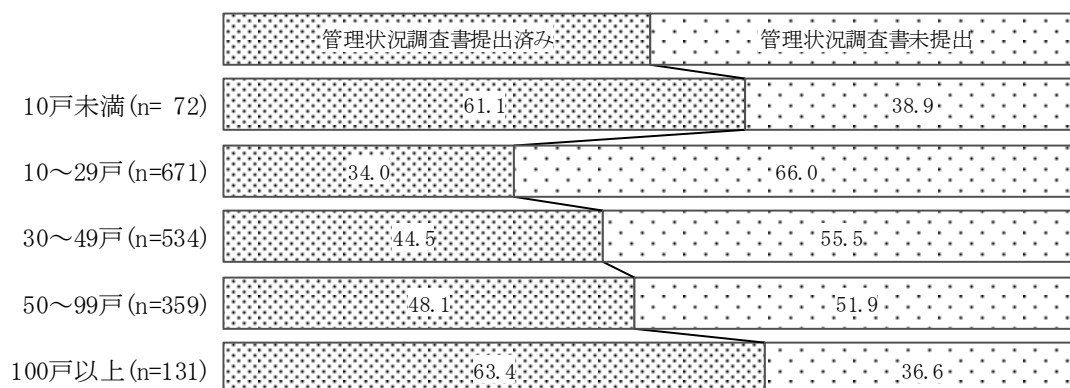


図 戸数別マンション管理状況調査書の提出の有無

単位: %



### 3. マンション管理状況調査

「マンション条例に基づく要届出対象マンション（1,771棟）」に対して、マンション管理状況調査書を配布し、提出のあったマンション690件を本項の調査分析の対象としています。

#### 3-1. マンション管理の状況

●「管理組合による管理」が92.0%を占め、管理の実施体制は「管理委託」が78.0%。

○管理組合の有無については、「管理組合による管理」が92.0%で、「管理組合は無い」が7.2%、「その他」が0.6%となっています。「その他」に含まれる事例としては、自治会による管理等がありました。

○管理の実施体制は、「管理委託」が78.0%で最も多く、「自主管理」が19.3%、「管理の実施体制が無い」が0.6%となっています。

○戸数別にみると、戸数規模に比例して「管理委託」の割合が高くなっており、「10戸未満」では、自主管理の割合が全体と比べて著しく高くなっています。建築竣工年別では、「1970年以前」が36.4%、「1971～1980年」が46.6%と「自主管理」の割合が高くなっています。

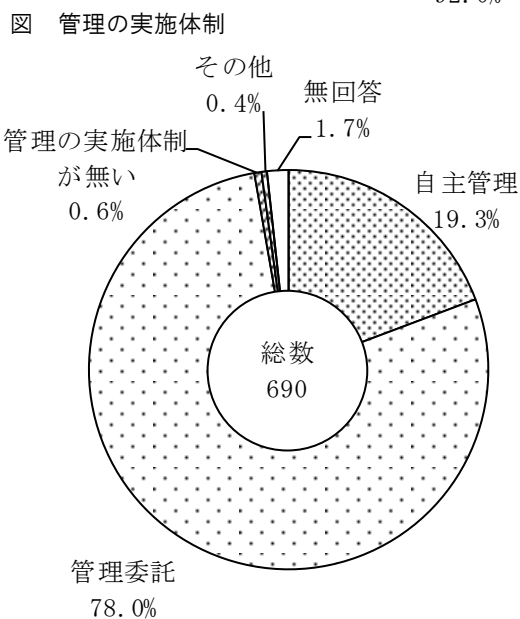
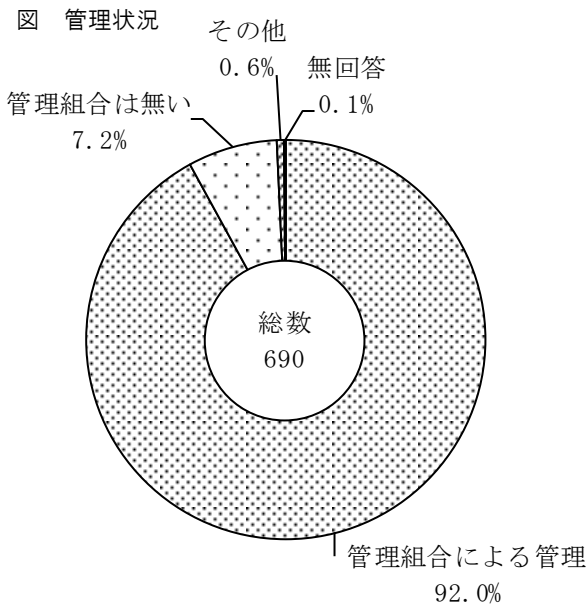


表 戸数別建築竣工年別管理の実施体制

|         |            | 全体    | 自主管理 | 管理委託 | 管理の実施体制が無い | その他  | 無回答 |
|---------|------------|-------|------|------|------------|------|-----|
|         |            | 数     | 数    | 数    | 数          | 数    | 数   |
| 全体      |            | 690   | 133  | 538  | 4          | 3    | 12  |
|         |            | 100.0 | 19.3 | 78.0 | 0.6        | 0.4  | 1.7 |
| 総戸数     | 10戸未満      | 38    | 25   | 4    | 3          | 3    | 3   |
|         |            | 100.0 | 65.8 | 10.5 | 7.9        | 7.9  | 7.9 |
|         | 10～29戸     | 214   | 57   | 152  | 1          | -    | 4   |
|         |            | 100.0 | 26.6 | 71.0 | 0.5        | -    | 1.9 |
|         | 30～49戸     | 202   | 32   | 168  | -          | -    | 2   |
|         |            | 100.0 | 15.8 | 83.2 | -          | -    | 1.0 |
|         | 50～99戸     | 153   | 8    | 144  | -          | -    | 1   |
|         |            | 100.0 | 5.2  | 94.1 | -          | -    | 0.7 |
| 100戸以上  | 75         | 7     | 67   | -    | -          | 1    |     |
|         | 100.0      | 9.3   | 89.3 | -    | -          | 1.3  |     |
|         | 無回答        | 8     | 4    | 3    | -          | -    | 1   |
|         | 100.0      | 50.0  | 37.5 | -    | -          | 12.5 |     |
| 建築竣工年   | 1970年以前    | 11    | 4    | 5    | 2          | -    | -   |
|         |            | 100.0 | 36.4 | 45.5 | 18.2       | -    | -   |
|         | 1971～1980年 | 118   | 55   | 59   | 2          | 1    | 1   |
|         |            | 100.0 | 46.6 | 50.0 | 1.7        | 0.8  | 0.8 |
|         | 1981～1990年 | 152   | 33   | 115  | -          | 1    | 3   |
|         |            | 100.0 | 21.7 | 75.7 | -          | 0.7  | 2.0 |
|         | 1991～2000年 | 142   | 19   | 122  | -          | 1    | -   |
|         |            | 100.0 | 13.4 | 85.9 | -          | 0.7  | -   |
|         | 2001～2010年 | 105   | 2    | 100  | -          | -    | 3   |
|         |            | 100.0 | 1.9  | 95.2 | -          | -    | 2.9 |
| 2011年以降 | 52         | 1     | 51   | -    | -          | -    |     |
|         | 100.0      | 1.9   | 98.1 | -    | -          | -    |     |
|         | 無回答        | 110   | 19   | 86   | -          | -    | 5   |
|         | 100.0      | 17.3  | 78.2 | -    | -          | 4.5  |     |

### 3-2. マンションの長期修繕計画

●長期修繕計画の作成は74.2%。見直しを実施していないが13.1%と一部で課題を有する。

○長期修繕計画については、「長期修繕計画を作成している」は74.2%、「長期修繕計画を作成していない」は11.4%となっています。

○「長期修繕計画を点検し見直しを行っている」は83.6%、「当初のままで見直しを行ったことが無い」は13.1%となっています。

図 長期修繕計画の作成状況

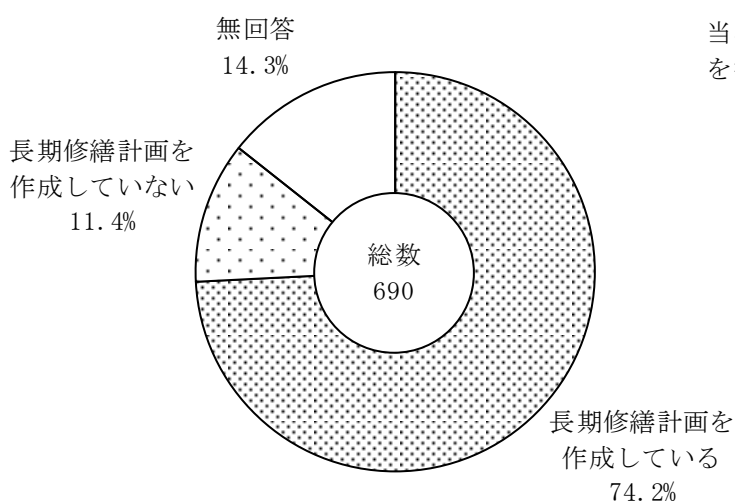
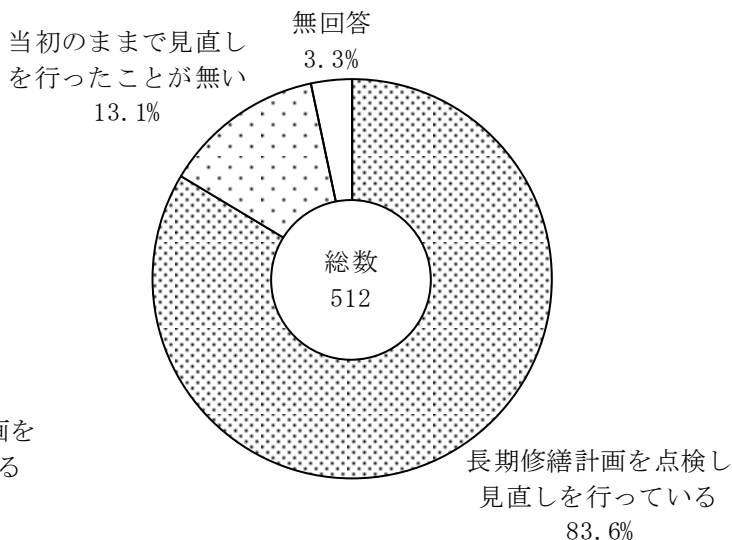


図 長期修繕計画の見直し

※「長期修繕計画を作成している」マンションを総数とする。



●長期修繕計画による工事等の実施率は85.0%。古くても未実施マンションが存在している。

○「長期修繕計画により修繕工事を実施している」は85.0%、「長期修繕計画による修繕工事を行っていない」は12.5%となっています。

○建築竣工年別にみると、「長期修繕計画による修繕工事を行っていない」は、「1970年以前」が16.7%、「1971～1980年」が12.1%と多くなっています。

図 長期修繕計画による工事等の実施状況

※「長期修繕計画を作成している」マンションを総数とする。

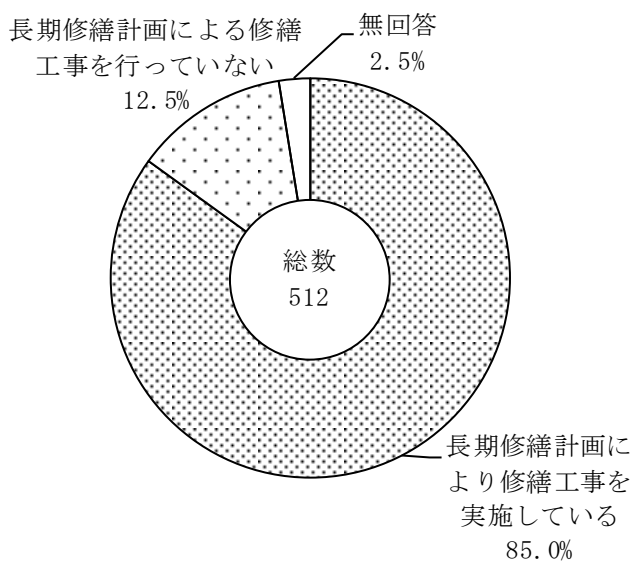


表 建築竣工年別長期修繕計画による工事等の実施

|       | 全体           | 修繕工<br>事を実<br>施し<br>てい<br>る | 修繕工<br>事を行<br>って<br>いな<br>い | 無回<br>答    |          |
|-------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|----------|
| 全体    | 512<br>100.0 | 435<br>85.0                 | 64<br>12.5                  | 13<br>2.5  |          |
| 建築竣工年 | 1970年以前      | 6<br>100.0                  | 5<br>83.3                   | 1<br>16.7  | -<br>-   |
|       | 1971～1980年   | 66<br>100.0                 | 56<br>84.8                  | 8<br>12.1  | 2<br>3.0 |
|       | 1981～1990年   | 109<br>100.0                | 102<br>93.6                 | 7<br>6.4   | -<br>-   |
|       | 1991～2000年   | 115<br>100.0                | 104<br>90.4                 | 6<br>5.2   | 5<br>4.3 |
|       | 2001～2010年   | 90<br>100.0                 | 80<br>88.9                  | 9<br>10.0  | 1<br>1.1 |
|       | 2011年以降      | 45<br>100.0                 | 22<br>48.9                  | 19<br>42.2 | 4<br>8.9 |
|       | 無回答          | 81<br>100.0                 | 66<br>81.5                  | 14<br>17.3 | 1<br>1.2 |

●修繕費用積立の実施率は80.7%。戸あたりの金額は「10,000～15,000円未満」が23.1%。

- 「修繕費用の積立を実施している」が80.7%で最も多く、「積み立てていない」が3.8%、「修繕費用と建替え費用を積み立てている」が0.9%となっています。
- 月額㎡あたりの修繕積立金額は、「150～200円未満」が16.3%で最も多く、「100～150円未満」が13.1%、「200～250円未満」が13.1%、「300円以上」が8.5%となっています。
- 戸あたりの修繕積立金額は、「10,000～15,000円未満」が23.1%で最も多く、「5,000～10,000円未満」が17.8%、「15,000～20,000円未満」が10.5%、「5,000円未満」が3.9%となっています。
- 「修繕積立金の金額の見直しを行っている」は71.4%、「修繕積立金の金額の見直しを行っていない」は25.8%となっています。

図 修繕積立の実施状況

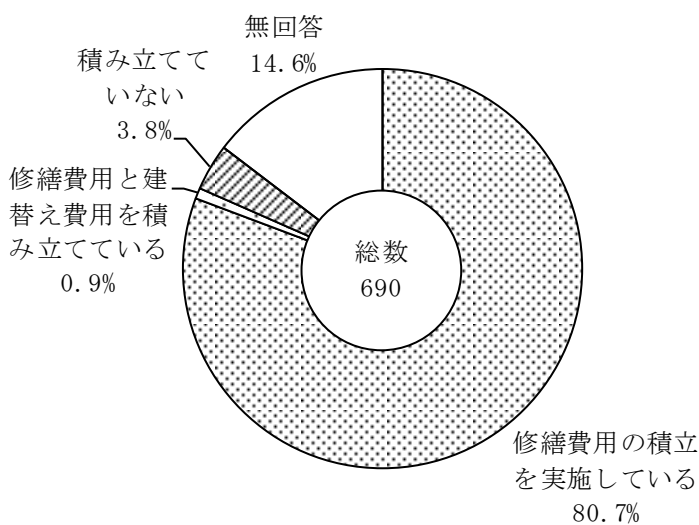


図 修繕積立金の見直し状況

※「修繕費用の積立を実施している」及び「修繕費用と建替え費用を積み立てている」マンションを総数とする。

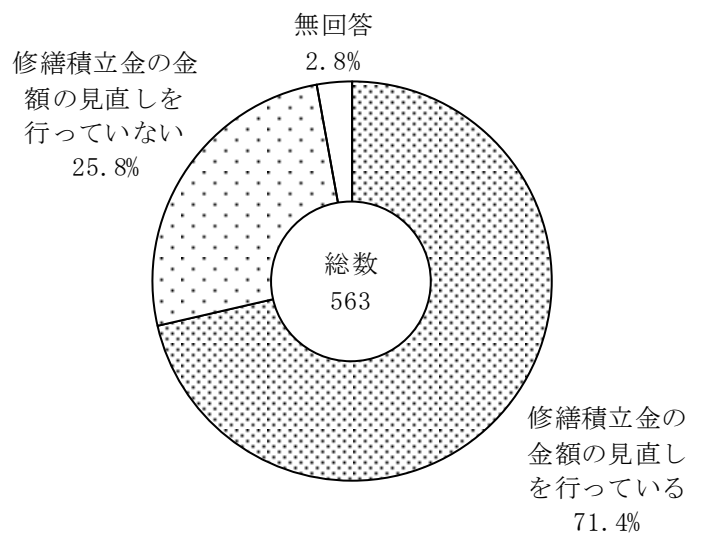


図 月額修繕積立金額（㎡あたり）単位：円

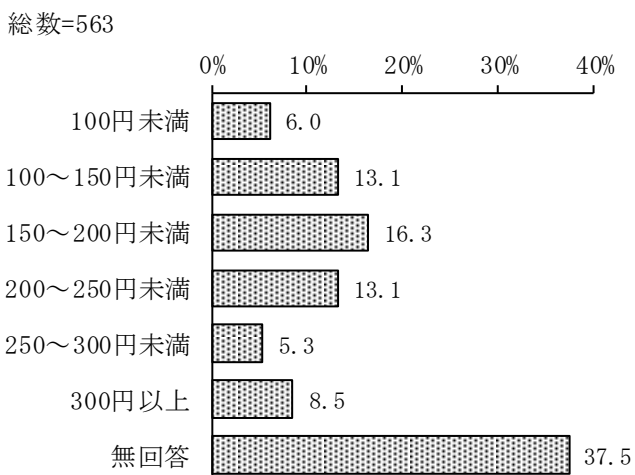
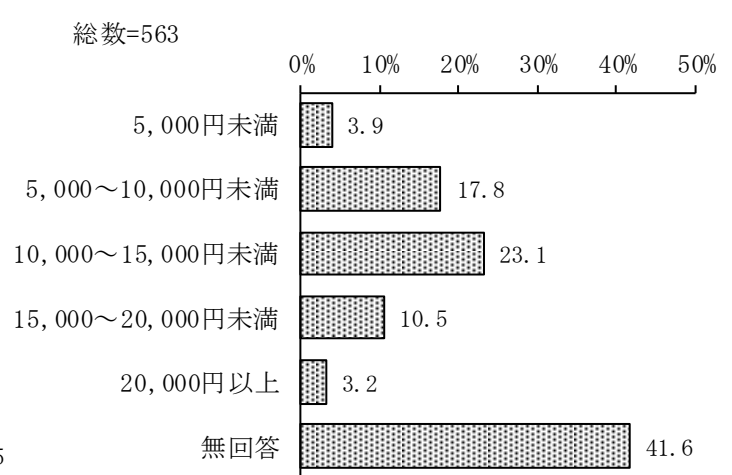


図 月額修繕積立金額（1住戸）単位：円





●2011年以降に竣工したマンションでは、国交省の目安を下回る「140円/㎡・月」未達が38.5%

マンションの良好な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、計画的な修繕工事の実施が不可欠ですが、修繕工事の費用は多額であり、修繕工事の実施時に一括で徴収することは困難です。そのためには、長期修繕計画に基づき、適正な修繕積立金の額の設定を行うことが重要です。

修繕積立金の額が低く設定されていると、必要な修繕積立金が十分に積み立てられません。修繕積立金の当初月額が低く設定されていたため、修繕工事費が不足し、修繕工事の実施時に一時金の徴収や金融機関からの借り入れを行う必要が出てきてしまう例もあり、国土交通省では、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、修繕積立金の水準等についての判断材料を提供するために「修繕積立金に関するガイドライン」(平成23年4月)を策定し公表しています。

国交省のガイドラインで示された修繕積立金の目安<sup>\*</sup>は、15階未満では、建築延床面積5,000㎡未満が「165～250円/㎡・月」、5,000～10,000㎡が「140～265円/㎡・月」、10,000㎡以上が「135～220円/㎡・月」、20階以上は「170～245円/㎡・月」となっています。

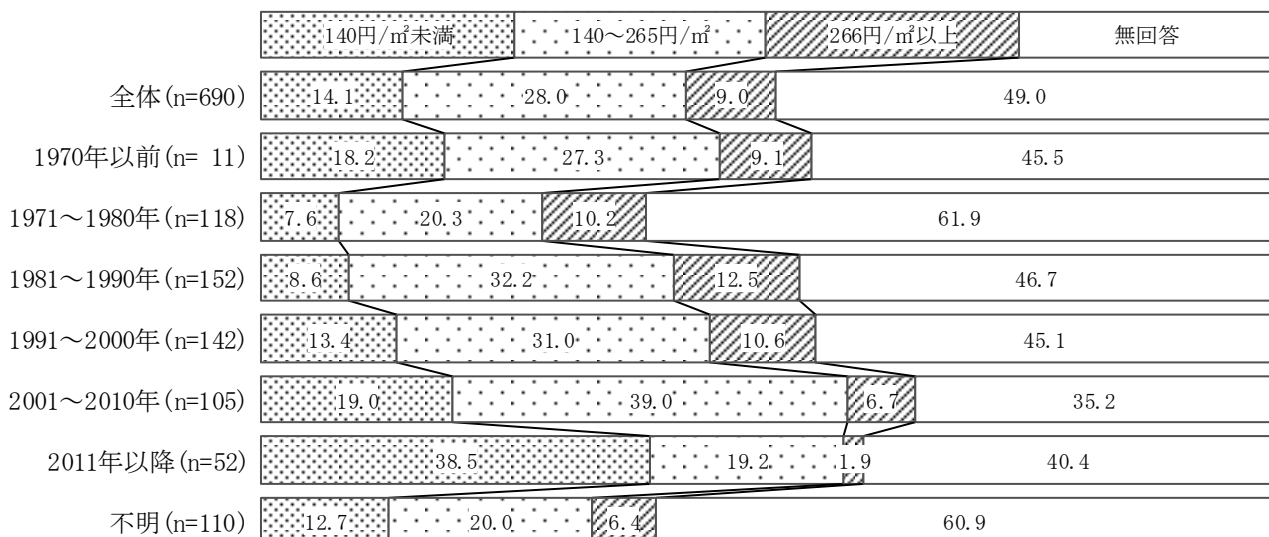
※ 住居専用の単棟型のマンションを対象に、新築時から30年間に必要な修繕工事費の総額(機械式駐車場を除く)を当該期間で均等に積み立てる方式(均等積立方式)による月額として示したものの。長期修繕計画作成ガイドライン(平成20年6月国土交通省策定)に概ね沿って作成された長期修繕計画の事例(84事例)を収集・分析したもので、修繕積立金の幅は「事例の3分の2が包含される幅」となっている。15階～19階は事例が十分でないため示されていない。

○国交省のガイドラインを基に、「15階未満、5,000～10,000㎡」のマンションの修繕積立金の目安の幅である「140～265円/㎡・月」を基準として設定すると、「140～265円/㎡・月」の範囲に収まるマンションは、28.0%、「140円/㎡・月未満」が14.1%、「266円/㎡・月以上」は9.0%となっています。

○建築竣工年別で見ると、「2011年以降」では、「140円/㎡・月未満」が38.5%となっており、このままの金額では必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕工事費が不足するといった問題が生じることが懸念されます。

図 建築竣工年別月額修繕積立金額(㎡あたり)

単位:%



### 3-3. 耐震診断と耐震改修工事

●新耐震以前で耐震診断未実施は13.2%。「耐震性不足だが耐震工事は未定」が2.8%。

○「新耐震以降で耐震診断未実施」が55.2%となっています。新耐震基準以前のマンションについては、「新耐震以前で耐震診断未実施」が13.2%と最も多く、「耐震診断を実施し耐震性を確認」が9.6%、「耐震性不足だが耐震工事は未定」が2.8%となっています。「耐震工事を実施済みである」は1.3%程度となっています。

○建築竣工年別でみると、「1970年以前」では、耐震診断未実施が72.7%と多く、「1971～1980年」では48.3%となっています。1980年以前のマンションで耐震診断を実施したもの(34件)のうち、61.8%(21件)で耐震性不足が確認されており、うち57.1%(12件)で耐震工事は未定となっています。

図 耐震診断・耐震改修工事等の状況

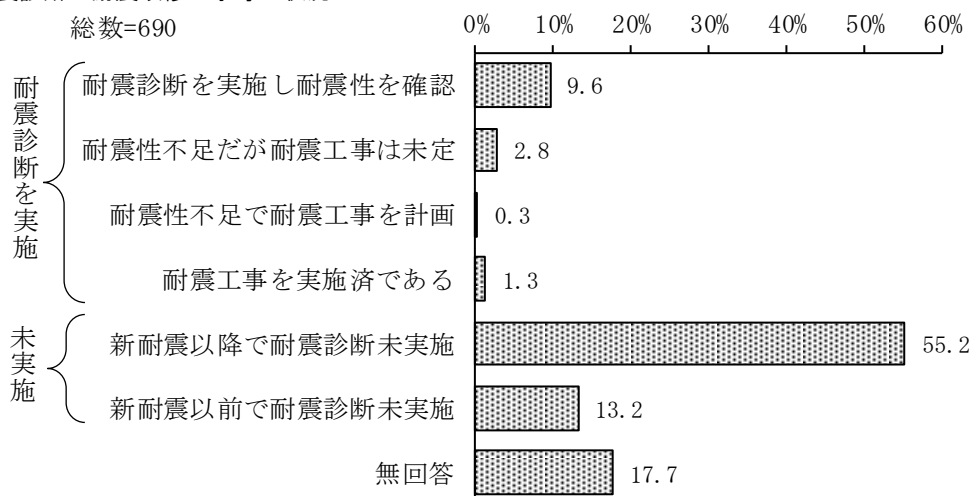


表 建築竣工年別耐震診断・耐震改修工事等の状況

|       | 全体           | 耐震診断を実施        |                |               |                    | 耐震診断未実施       |               | 無回答         |            |
|-------|--------------|----------------|----------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|-------------|------------|
|       |              | 耐震診断を実施し耐震性を確認 | 耐震性不足だが耐震工事は未定 | 耐震性不足で耐震工事を計画 | 耐震性不足で耐震工事を実施済みである | 新耐震以降で耐震診断未実施 | 新耐震以前で耐震診断未実施 |             |            |
| 全体    | 690<br>100.0 | 66<br>9.6      | 19<br>2.8      | 2<br>0.3      | 9<br>1.3           | 381<br>55.2   | 91<br>13.2    | 122<br>17.7 |            |
| 建築竣工年 | 1970年以前      | 11<br>100.0    | -              | 1<br>9.1      | -                  | 1<br>9.1      | -             | 8<br>72.7   | 1<br>9.1   |
|       | 1971～1980年   | 118<br>100.0   | 13<br>11.0     | 11<br>9.3     | 1<br>0.8           | 7<br>5.9      | 2<br>1.7      | 57<br>48.3  | 27<br>22.9 |
|       | 1981～1990年   | 152<br>100.0   | 15<br>9.9      | 3<br>2.0      | 1<br>0.7           | -             | 97<br>63.8    | 11<br>7.2   | 25<br>16.4 |
|       | 1991～2000年   | 142<br>100.0   | 10<br>7.0      | -             | -                  | -             | 111<br>78.2   | 1<br>0.7    | 20<br>14.1 |
|       | 2001～2010年   | 105<br>100.0   | 11<br>10.5     | -             | -                  | -             | 79<br>75.2    | -           | 15<br>14.3 |
|       | 2011年以降      | 52<br>100.0    | 5<br>9.6       | -             | -                  | -             | 39<br>75.0    | -           | 8<br>15.4  |
|       | 無回答          | 110<br>100.0   | 12<br>10.9     | 4<br>3.6      | -                  | 1<br>0.9      | 53<br>48.2    | 14<br>12.7  | 26<br>23.6 |

### 3-4. 防災・地域コミュニティ

●防災マニュアル作成率は20.4%。自主防災組織は約2割で組織化している。

- 「災害・防災等のマニュアルは無い」は61.6%、「災害・防災等のマニュアル等有り」は20.4%となっています。
- 防災組織については、「自主防災組織は無い」が62.3%で最も多く、「自主防災組織を結成かつ防災訓練も実施」が11.0%、「自主防災組織を結成」が9.0%となっています。

図 災害対策・防災マニュアル等の整備状況

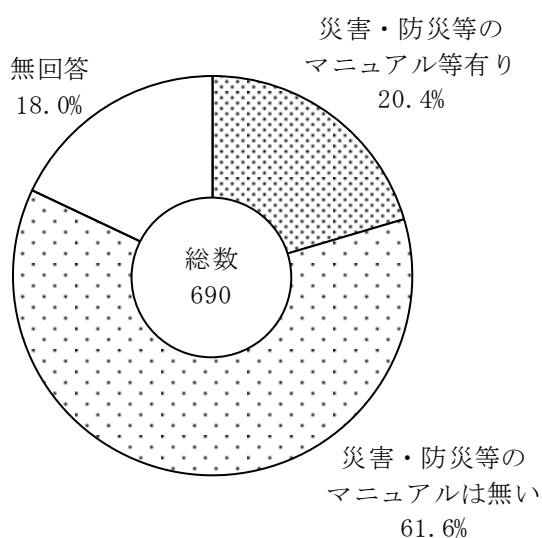
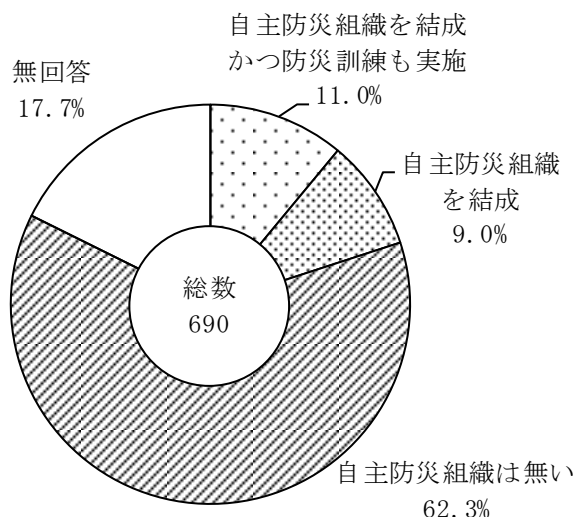


図 自主防災組織の状況



●マンション内での自治会組織率は13.6%、地域の町会等への加入率は49.0%。

- 「マンション内に自治会等が無い」は70.4%、「マンション内に自治会等がある」は13.6%となっています。
- 「マンションとして加入」が49.0%で最も多く、「マンションとして加入していない」が15.5%、「住民が各自任意で加入」が14.9%、「町会・自治会等は分からない」が4.8%となっています。

図 自治会の結成

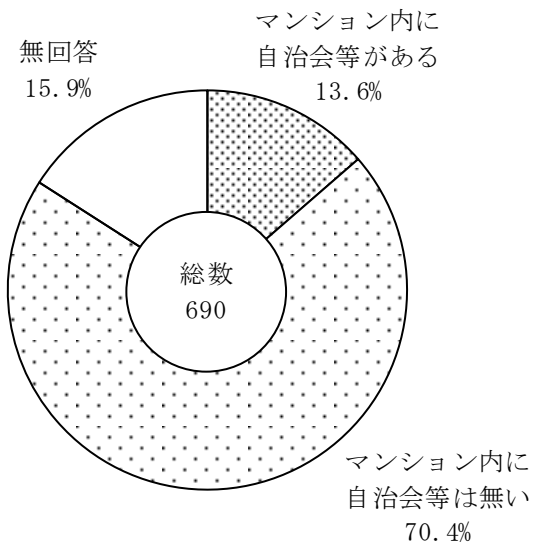
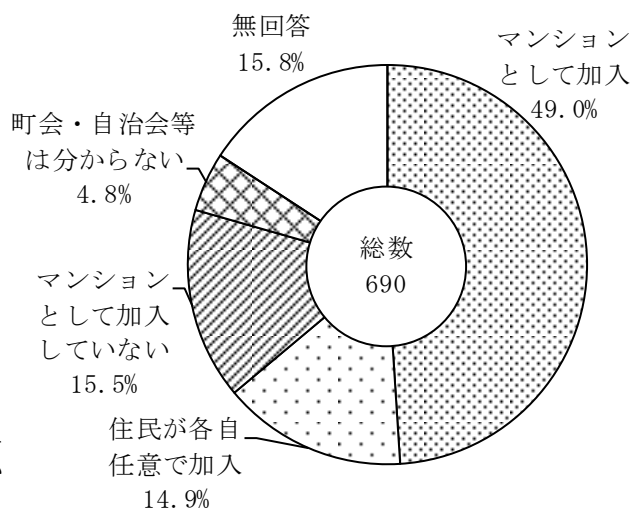


図 地域の町会・自治会等への参加



## 4. マンション管理に関するアンケート調査

「マンション条例に基づく要届出対象マンション（1,771棟）」に対して、マンション管理に関するアンケート調査を行い、回答のあったマンション413件を本項の調査分析の対象とします。

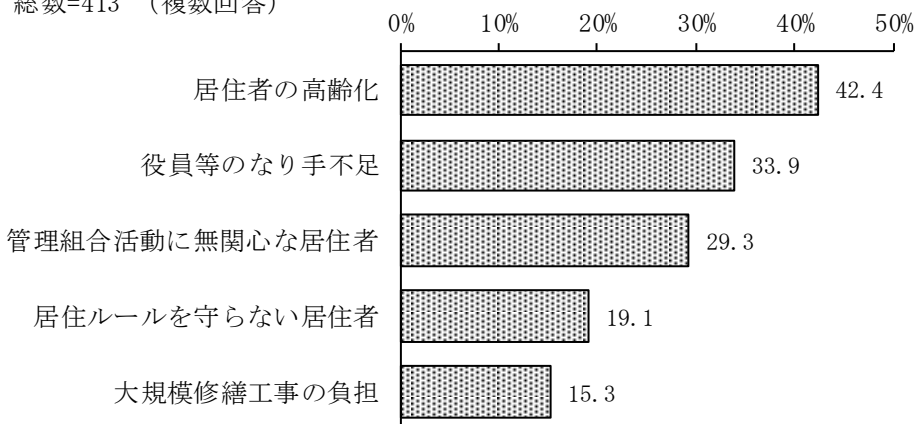
### 4-1. マンションの管理運営

●「居住者の高齢化」が42.4%で、管理運営で困っていることのトップ。

○マンションの管理運営で困っていることでは、「居住者の高齢化」が42.4%で最も多く、「役員等のなり手不足」が33.9%、「管理組合活動に無関心な居住者の増加」が29.3%、「居住ルールを守らない居住者の増加」が19.1%となっています。

図 マンション管理運営で困っていること（上位5項目）

総数=413（複数回答）



●役員は、輪番制で67.3%が選任。役員の中に高齢者（65歳以上）がいる割合は68.0%。

○役員の選任方法は、「輪番制（持ち回り）」が67.3%で最も多く、「立候補や推薦により総会で承認」が37.8%、「当初から固定メンバー」が4.6%、「理事長からの指名」が4.4%となっています。

○少子高齢化の社会情勢を受け、役員の中に、高齢者が「いる」は68.0%、「いない」は24.7%となっています。

図 役員の選任方法（複数回答）

総数=413（複数回答）

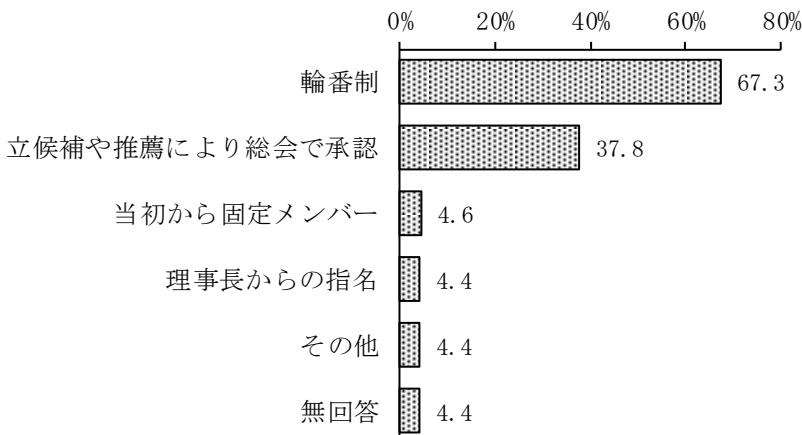
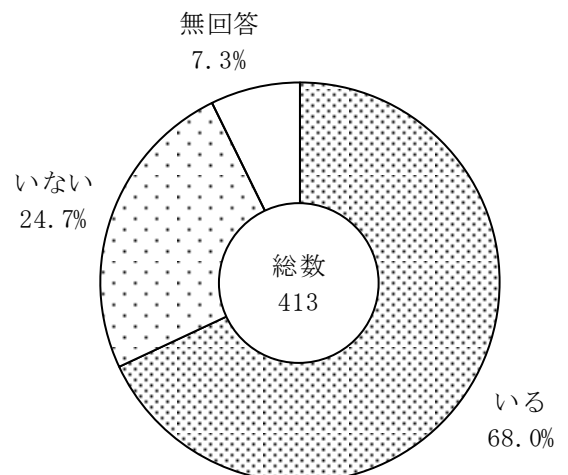


図 高齢者役員の有無





●役員の引き受けの状況は、「辞退する人がいる」45.8%。辞退理由は「高齢のため」63.5%。

○役員の引き受け状況は、「役員に推薦又は順番が回ってくると辞退する人がいる」は45.8%、「役員を辞退する人はいない」は44.8%となっています。

○建築竣工年別でみると、「1990年以前」で、全体を比べて辞退率が高くなっています。

○役員を辞退する理由は、「高齢のため」が63.5%で最も多く、「仕事や家事が忙しいため」が55.0%、「自分や家族が病気であるなど役員の業務ができない事情があるため」が48.1%、「理事・監事などとしての責任を負いたくないため」が33.3%となっています。

○役員を引き受けるための工夫は、「役員報酬を払っている」が21.8%と多く、「役員の人数を増やすことで、役員1人あたりの負担が少なくなるようにしている」が12.8%、「区分所有者以外でも役員になれるようにしている」が6.3%となっています。

図 役員の引き受け状況

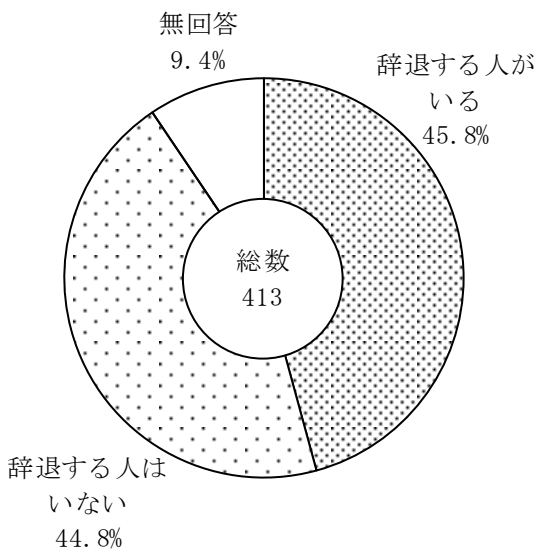


図 役員を辞退する理由

※役員を「辞退する人がいる」マンションを総数とする。

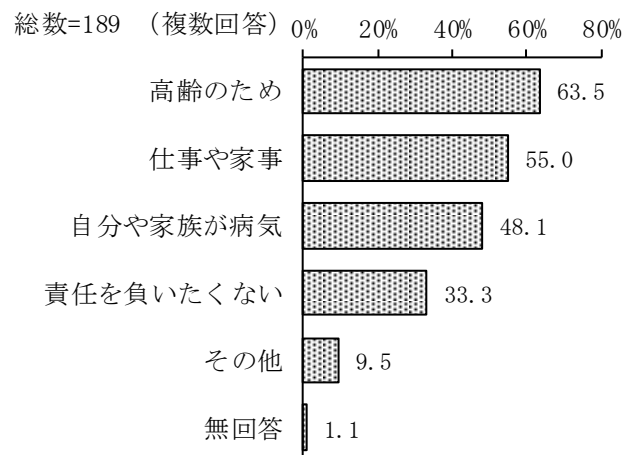


図 建築竣工年別役員の引き受け状況

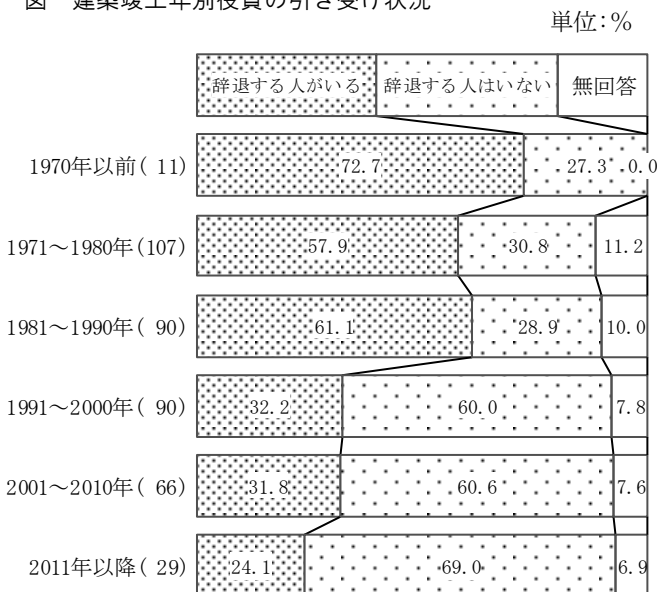
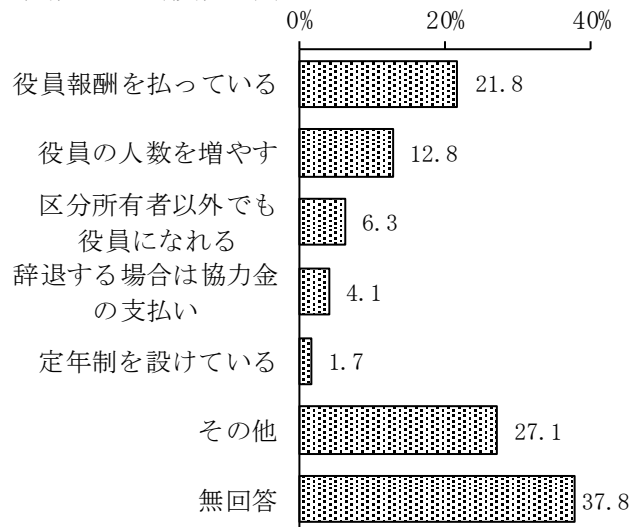


図 役員引き受けの工夫

総数=413 (複数回答)



## 4-2. マンションの暮らしと居住者

●居住者の多い年齢層と世帯構成は「40～60歳未満」が47.9%、「ファミリー」が57.1%。

○居住者の最も多い年齢層については、「中年層（40～60歳未満）」が47.9%で最も多く、「高齢層（60歳以上）」が32.2%、「若年層（40歳未満）」が9.2%となっています。

○世帯構成では、最も多い世帯構成は、「ファミリー」で57.1%となっています。次いで「夫婦のみ」が16.2%、「単身」が13.8%となっています。

図 最も多い年齢層

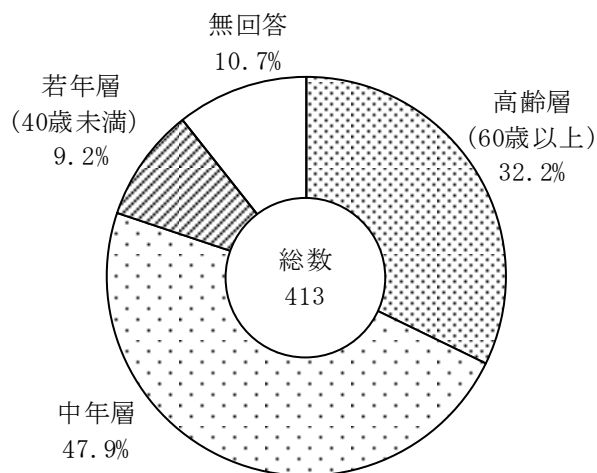
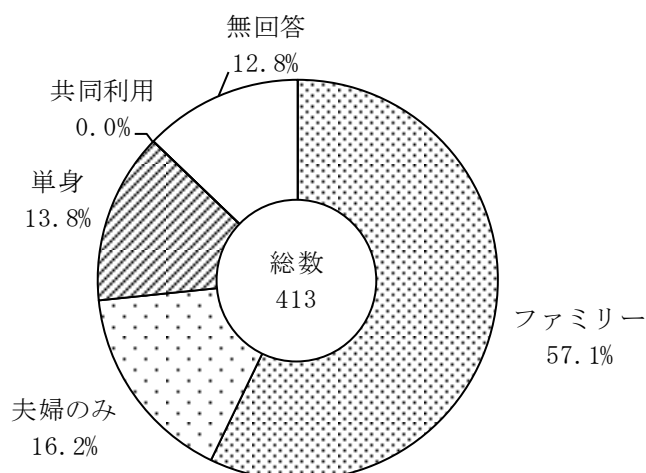


図 最も多い世帯構成



●賃貸化率は10%未満が29.8%。空き室なしは66.6%、一部10%以上の空き室があるマンションも。

○区分所有者が自ら居住していない戸数割合（賃貸化率）は、「10%未満」が29.8%で最も多く、「10～30%未満」が24.9%、「なし」が11.9%、「30～50%未満」が11.1%となっています。

○空き室（3ヶ月以上空き室）の戸数割合は、「なし」が66.6%で最も多く、「5%未満」が14.8%、「5～10%未満」が5.3%、「10～20%未満」が2.4%となっています。

○賃貸化率と空き室の戸数割合は、築年数の古いマンションで高くなっています。

図 区分所有者が自ら居住していない戸数（対比）

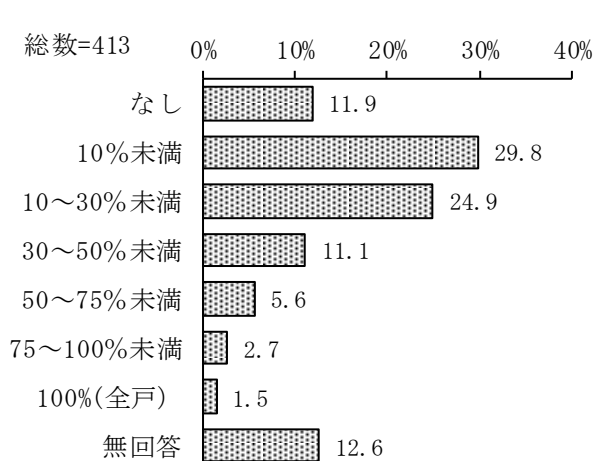
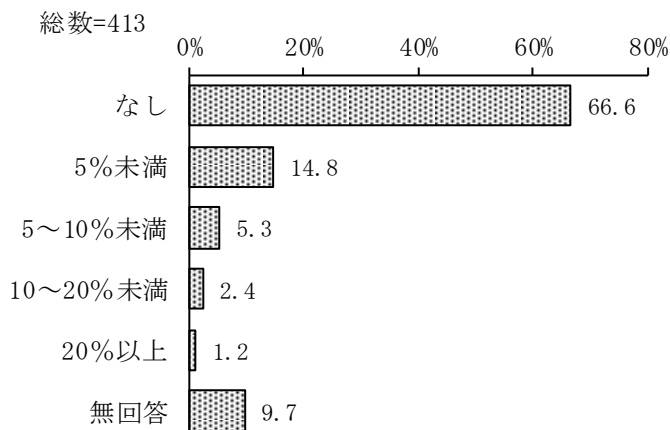


図 空き室（3ヶ月以上空き室）の戸数（対比）



●住宅の他用途への転用は「なし」が73.8%。別用途は事務所か店舗。

○住居用途を別の用途で使用している戸数割合は、「なし」が73.8%で最も多く、「5%未満」が9.9%、「10～20%未満」が2.9%、「20%以上」が2.4%となっています。

○住居を別の用途で使用している戸数割合は、「事務所」が55.4%、「店舗」が48.6%、倉庫等の「その他」が12.2%となっています。

図 住居用途を別の用途で使用している戸数（対比）

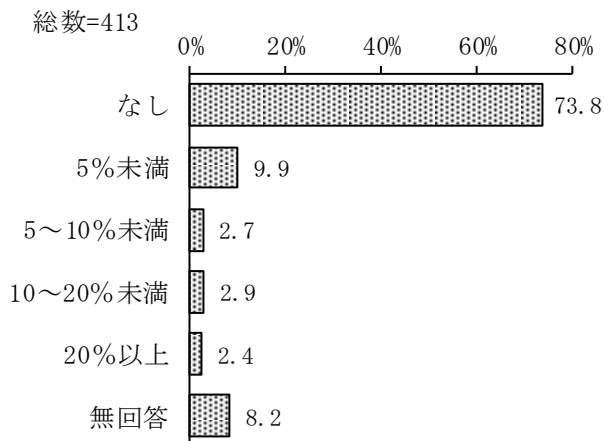
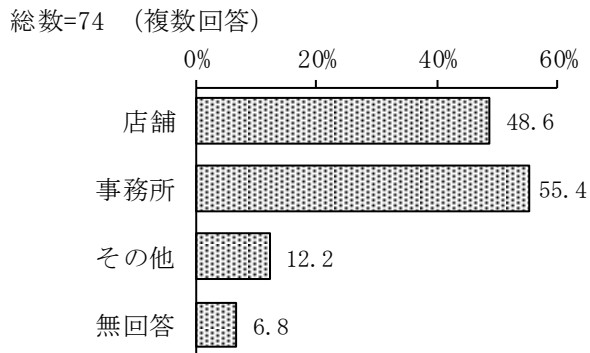


図 住居以外の建物用途



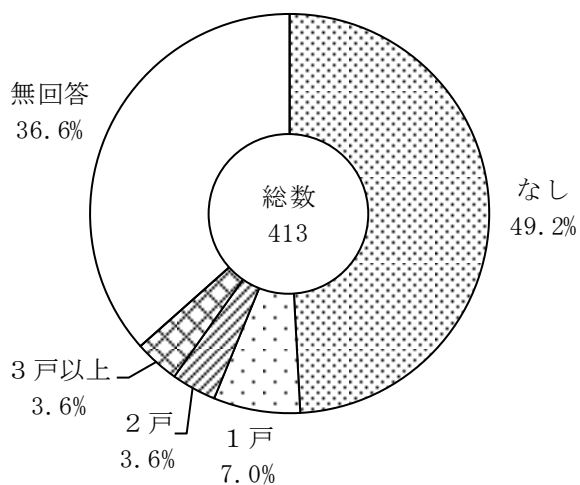
●管理費・修繕積立金の6か月以上の滞納は、「なし」が44.3%だが、滞納者がいるマンションも存在。

○管理費・修繕積立金の「6か月未満3か月以上滞納」については、「なし」が49.2%で最も多く、「1戸」が7.0%、「2戸」が3.6%、「3戸以上」が3.6%となっています。

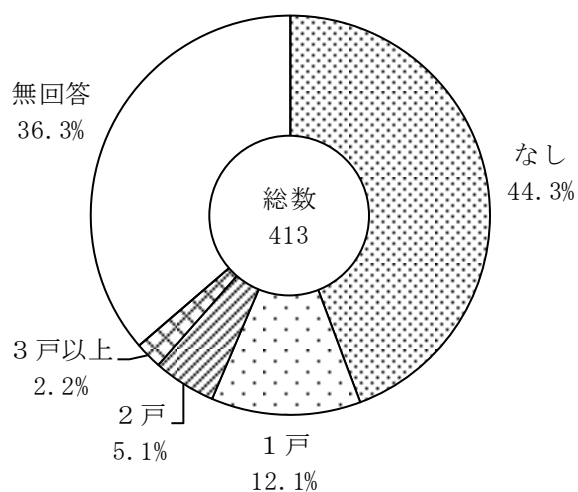
○滞納が「6か月以上」については、「なし」が44.3%、「1戸」が12.1%、「2戸」が5.1%、「3戸以上」が2.2%となっています。

図 管理費・修繕積立金の滞納状況

6か月未満3か月以上滞納



6か月以上滞納



●駐車場は平置きが中心。機械式、外部も一部で設置されている。稼働率は機械式で低い。

○駐車場(敷地内)機械式については、「なし」が63.4%で最も多く、「10~29台」が14.0%、「1~9台」が7.3%、「50台以上」が3.9%となっています。稼働率100% (以上含む) は25.4%です。

○駐車場(敷地内)平置きについては、「1~9台」が44.8%で最も多く、「なし」が32.7%、「10~29台」が9.9%、「50台以上」が3.4%となっています。稼働率100% (以上含む) は61.5%です。

○駐車場(敷地外)については、「なし」が89.6%で最も多く、「1~9台」が1.9%、「10台以上」が0.2%となっています。稼働率100% (以上含む) は44.4%です。

図 駐車場(敷地内)機械式/確保数

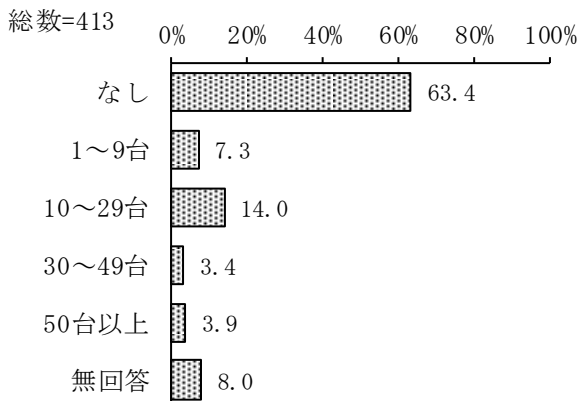


図 駐車場(敷地内)機械式/稼働率

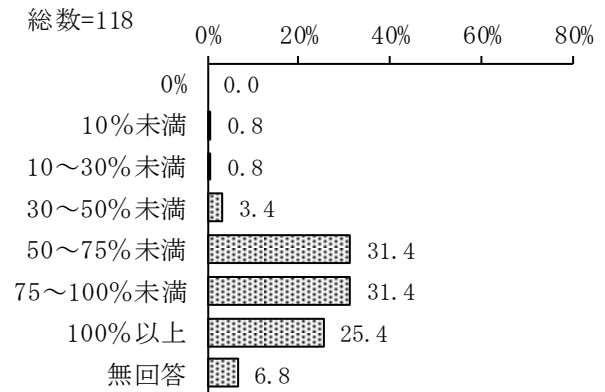


図 駐車場(敷地内)平置き/確保数

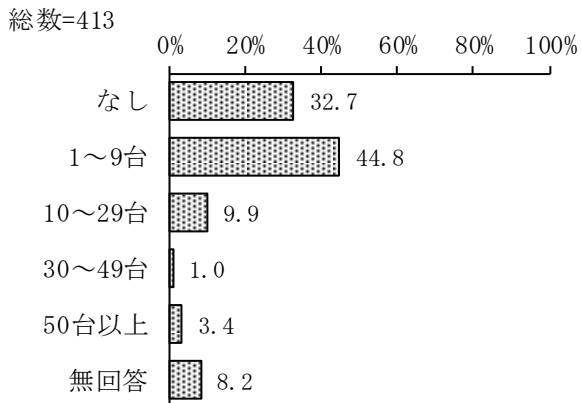


図 駐車場(敷地内)平置き/稼働率

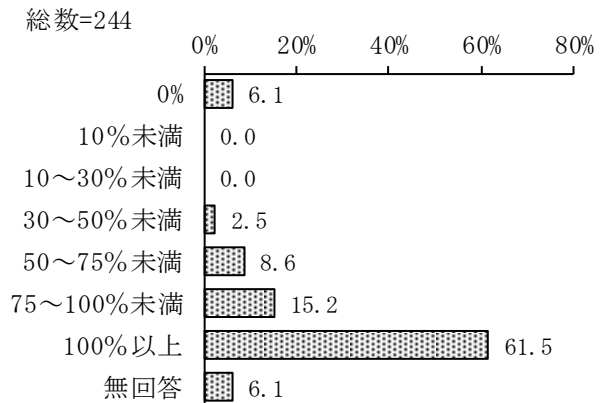


図 駐車場(敷地外)/確保数

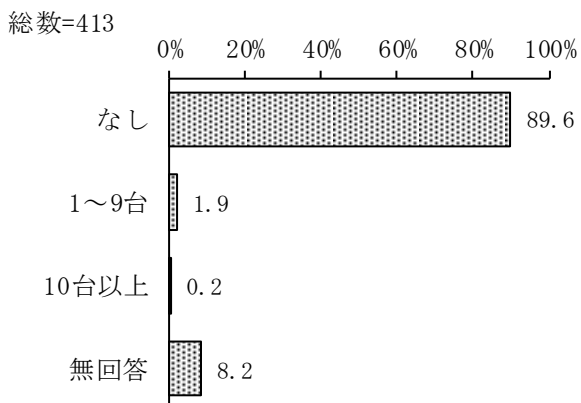
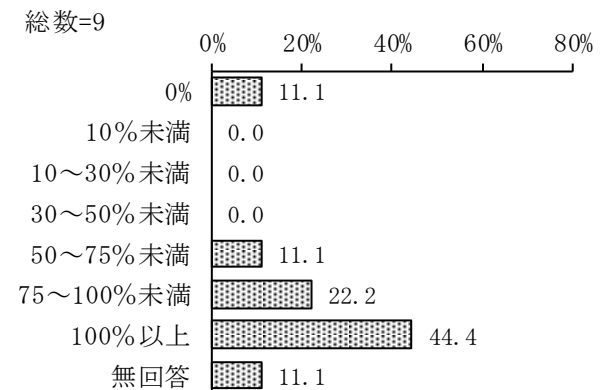


図 駐車場(敷地外)/稼働率





## 5. これからのマンション施策の展開に向けた考察（提言）

### ① 条例に基づく届出件数届出率の向上のための取組み

条例による届出を推進することにより、マンションの状況を把握し、具体的な指導・支援を行い、管理不全を防ぐことができます。まずは、届出率 100%を目指すことになります。

届出対象となるマンションには、建物の形態や用途、規模、管理方式において多様な種類があり、条例が目指すマンションのイメージに必ずしも該当しない集合住宅もあることが今回の調査から分かってきました。例えば、戸数規模が小さいもの、区分所有の多くの部分を個人が所有しているもの、投資用として供給されたもの等です。こうしたマンションの区分所有者には、届出を行うことの意義を理解しにくい状況があり、そもそも所有している建物がマンションであることを認識していない場合もあります。

マンションを区分し、届出について優先的に働きかけるマンションを絞り込み、専門家派遣などと連携しながら重点的に働きかけていくことが、届出率を高めることに有効だと考えられます。

板橋区の全ての区分所有建物 3,310 棟のうち 10 戸未満が 28.7%、10 戸から 30 戸未満が 31.7%、を占め、小規模なものが多く、特に 30 戸前後の戸数規模の建物が多くなっています。このため、まずは 30 戸程度のマンションについて、維持管理のモデルをつくり、届出の提出を働きかけるとともに、相談と指導を重点的に行っていく必要があります。その後、対象となる範囲を段階的に広げていくことにより、良質なマンション管理を広げていく取組みが有効だと考えられます。

○ 専門家派遣と連携した届出書提出の働きかけ

### マンション条例とマンション

2001(平成 13)年に施行された「マンション管理の適正化の推進に関する法律」によるマンションの定義は、「2 以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」となっています。区のマンション条例もこの法律に準じています。

本調査では、マンション条例の定義に基づき、区分所有されていると推定される、区内の住宅全てを対象に現地訪問調査を実施しました。一般にはマンションとは鉄筋コンクリート造の集合住宅がイメージされます。そのうち分譲マンションは、集合住宅を一部屋ずつ売り出されたものと理解されているといえます。

現地調査の過程で、一般的なマンション以外に様々な形態の「マンション」があることが分かりました。「小規模集合住宅タイプ」、「庭先アパートタイプ」、「複合型」、「二世帯住宅タイプ」、「長屋タイプ」等、規模、形態において多様であり、標準管理規約やマンション管理適正化指針を基にした従来の考え方での対応はし難いと考えられるものもありました。これらの「マンション」をどのように支援していくかは今後の検討課題といえます。



## ②管理方式の多様化への対応

管理規約を定め、管理業務委託を行い、建物の維持保全に取り組んでいるマンションが多いなか、小規模なマンションあるいは建築時期の古いマンションでは自主管理がみられます。清掃や建物の維持保全を輪番制で対応しているマンションがある一方で、建物の多くを所有している特定の区分所有者が建物の管理を担っている事例もみられました。管理組合法人を設立している事例は10戸未満の小規模なマンションで多くみられる傾向があり（15.8%）、管理会社に頼らず自力で管理運営をしようとしている現れといえます。30戸未満のマンションが3割以上を占め小規模なマンションの多い板橋区においては、自主管理型、管理組合法人型の管理方式をモデルとして検討することが考えられます。

マンションの管理は建物の維持保全に留まらず、財産管理、危機管理、居住者の高齢化に伴う見守りや介護の対応など新たなニーズが生じています。

これからのマンション管理業務は建物の維持保全に留まらず、居住者の暮らしを支えるサービスを含めた内容になってくることが求められています。福祉施策と連携したマンション管理について検討することが課題になってくるとともに、住民同士の互助、共助の関係を育んでいくことも課題になってきます。

- マンションにおける高齢者居住に関する支援制度
- 地域のNPOや民生委員等と管理組合との連携

### 学識経験者の声

千葉大学大学院教授 小林秀樹 氏

一般に公表されている標準管理規約は現状をきちんと維持することを目的に定められている。しかし、高齢化への対応など、今、マンションが直面している問題を考えたとき、現状をいかに変えていくかが課題になっている。標準的な管理の範囲を越えて取り組まないと、これからのマンションを維持していくことはできない。

## ③マンション居住者への啓発

適切なマンション管理のためには、区分所有者や居住者が互いに課題を共有し、合意形成を図りながら、建物の管理を共同で行っていくことが重要です。区分所有者や居住者がマンション管理に主体的に参加するための意識啓発が必要になります。この課題については従来から取り組まれているものの、今も継続して課題になっています。これは、参加することは面倒と思う人が多く、マンション管理についてはできれば関わりたくないと思う意識が背景にあると考えられます。

マンション居住者への啓発を進めるとともに、コミュニケーションや情報共有に関する負担を減らすための支援が求められています。今後は中高年も含めてITの使用になれた人が増えてくることから、情報伝達に関するIT技術を活用することなどが考えられます。

- IT技術を用いたマンション内の情報伝達システムの整備の支援

### 学識経験者の声

法政大学大学院教授 上山肇 氏

管理不全の背景には、区分所有者あるいは居住者のコミュニケーションの機会が少なく、区分所有者同士が「バラバラ」になっていることがあげられる。それを改善するカギは、マンションライフに係る情報をいかに共有するかである。

また、コミュニティに参加することを面倒と思う人が多いのではないかと。マンション管理について、例えば、ITを活用することなどにより、面倒臭いという気持ちを取り除くことで解決できることがあるのではないかと。

#### ④管理会社との連携

今回調査で分かったことのひとつに、管理会社のフロントマンの影響力が大きいことがあげられます。アンケートの回答について管理業務を受託した管理会社の担当者が行っている場合が半分程度を占めていました。1980年代以降の建築されたマンションではこの傾向が高まっています。

良質な維持管理について、管理会社が担う役割が広がっています。マンション管理の専門家として期待される役割が増えていると考えられます。そこで、管理組合に対する支援とともに、管理会社との連携を重視することが有効だと考えられます。

- 管理会社を登録して区と登録管理会社との間で相互に情報共有が可能な制度を構築
- 管理会社のフロントマンがマンションと地域をつなぐ窓口となってもらうための研修

#### ⑤自主管理マンションへの支援策（持続していくための支援）

管理業務を委託せず区分所有者が自ら建物の維持保全を行っているマンションがあります。居住者同士のコミュニティが基本となっており、建物の維持管理に留まらず、互助、共助により生活全体に関わることができるため、マンション個別の課題についても的確に対応できる可能性があります。

今回調査の中でも自主管理により良好な維持保全ができていた事例がみられました。一方、自主管理の課題としては、住民の高齢化、住民の入退去に伴うコミュニティの変化により、維持管理の担い手不在に陥る可能性があります。

管理体制が維持できるよう支援していくためには、専門家による相談、専門家派遣などが重要になってきます。専門家を派遣し、専門家による支援と自主管理の組み合わせといった維持管理体制も考えられます。

- 自主管理マンションへの専門家派遣

#### ⑥投資型マンションについての誘導方策の検討

投資型のマンションは区分所有者本人が居住することは少なく、実質的には賃貸住宅といえます。建物の維持管理、入居者の管理ともに専門管理会社が担います。特性に応じた適正管理のあり方を検討する必要があります。

投資型マンションの居住者は流動性が高く、地域になじまない面があります。区分所有者が通常は居住していないため地域からはオーナーの顔も見えません。匿名性の高さが、近隣トラブルが発生する要因になっていると考えられます。

例えば、投資型マンションが地域の拠点（福祉サービス、地域貢献施設、居場所）となるような誘導策を推進することが考えられます。

- 優良なワンルームマンションの評価制度
- マンションにおける地域貢献施設の合築や併設整備の誘導



## ⑦ 専門家派遣から第三者管理方式へ

高齢化、高経年化が進むなか、マンション管理についての専門性が高まっています。高経年化に伴い建物の維持保全方法は細分化高度化しており、高齢化が進むことで、管理組合の役員のなり手がいないことなどが深刻化しています。

マンション管理組合の支援として、専門家による相談や指導に留まらず、管理組合の事務をサポートすることの必要性が高まっています。これからは、高経年で高齢化の進んだマンションが増加すると思われることから、管理組合をサポートするため実務を担うことの出来る第三者の専門家を活用することが有効だと考えられます。

- 第三者管理方式に関する情報発信
- テーマを決めた通年利用が可能な専門家派遣制度

## ⑧ マンション同士、マンションと地域との連携

他のマンションの維持管理について知りたい、うまくいっているマンションのノウハウを学びたい、管理組合同士の交流会、情報交換会を開催してほしいという要望がありました。しかし、板橋区が実施しているマンション交流会についての認知度は低く、周知が必要です。

交流会の開催方法として、同種の課題をもったマンションについて、地域を限定して行うことが考えられます。地域を限定することにより、マンション同士の情報交流から近隣マンションとの連携が進むことが期待できます。小規模なマンションが多い板橋区においては、マンション同士の連携が広がれば、例えば、理事同士の情報交流、修繕や管理についての共同発注、共同での顧問専門家の委任、或いは、集会室や防災倉庫をマンション同士で融通しあうなどができれば有効だと考えられます。

- マンション管理組合連絡会の開催
- マンション同士が合同で開催するセミナーへの講師派遣



### 板橋区 分譲マンション実態調査報告書【概要版】

発行日 平成31(2019)年2月  
発行 板橋区 都市整備部 住宅政策課  
〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号  
TEL 03-3579-2186 Fax 03-3579-2184

調査編集 株式会社住宅・都市問題研究所 刊行物番号 31-18 ②