

板橋区分譲マンション実態調査の調査結果について

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）の改正による地方自治体における適正管理推進のための役割強化に対応するため、本調査を実施した。

マンションの実態を調査するとともに、管理不全傾向となる原因や要因を把握し、適正管理を推進するための基礎資料とするため、分譲マンションの実態調査を実施したので報告する。

1 調査委託期間

令和5年7月6日から令和6年2月29日まで

2 調査の対象

区のマンション条例に定める、マンション管理適正化法第2条第1項に規定する、「二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」を調査対象とした。

参考

【板橋区のマンション情報】（令和6年7月1日現在の管理組合数）

板橋区マンション条例に基づく届出対象マンションの把握数	1,751件
（内訳）届出済マンション	1,156件
未届マンション	595件
東京都マンション条例に基づく届出件数	500件
（内訳）届出済マンション	490件
未届マンション	10件

3 調査方法

①現地訪問調査

現地訪問調査対象建築物（区分所有建築物1,802件）を調査対象とし、委託事業者の調査員が対象建築物に直接訪問し、建物の外観目視及び居住者・近隣住民に対するヒアリングにより調査を行った。

②アンケート調査

区内全てのマンション（区分所有建築物1,802件）を対象に、アンケート調査票を管理組合（管理者）等に配付した。回収は郵送回収を基本とし、自記式調査とした。

③ヒアリング調査

①の現地訪問調査と合わせて、管理に特徴があると思われるマンションや、管理が適切であり、そのノウハウ等について情報を収集することが必要なマンション等について、管理組合等へのヒアリング調査を行った。

4 調査結果の概要

別紙のとおり

5 調査により把握したマンションの管理状況（一部抜粋）

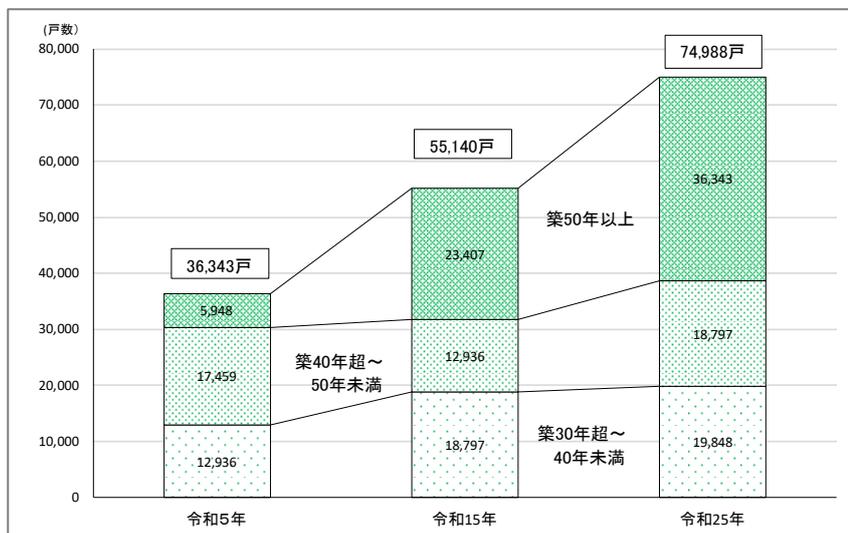
- ①マンション戸数の合計は82,697戸である。平成13年から平成22年までに建築されたマンション戸数が全体の24.3%を占めている。
- ②29戸以下のマンションが41.5%となっている。
- ③外壁及び鉄部の劣化状況に問題個所があるマンションは、10.1%となっている。
- ④植栽及び清掃状況は概ね良好であるが、中には隣地への影響を及ぼしているものもある。
- ⑤都条例要届出マンションのうち、管理不全兆候にあるのは19.9%（117件）である。そのうち、修繕計画を実施していないマンションが62.4%、総会議事録のないマンションが59.9%である。自主管理は25.9%となっている。
- ⑥アンケート調査では、マンション管理の運営問題として「居住者の高齢化により理事の仕事を支える人が減っている」、「居住者同士のコミュニケーション不足などがあげられた」、「工事費の上昇などにより修繕積立金が不足している」などが多数を占めている。

6 今後の取組

区内マンションの43.9%が築30年を超える状況となっており、その割合が10年後には66.6%、さらにその10年後には90%を超えると予想され、居住者の高齢化と建物の高経年化という「2つの老い」問題が進行していくことが予想される。

本調査を基に、マンション条例に基づく届出を促進させ、マンションの管理状況を把握するとともに、マンションに対し指導・助言、必要な支援策を実施し、マンションの適正管理を推進することにより、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進していく。

〈マンションの高経年化〉



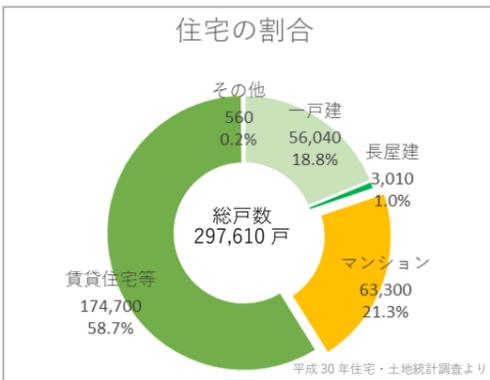
（平成30年住宅・土地統計調査による）

調査結果の概要

本調査報告書は、令和5年7月から令和6年2月までに行った実態調査をもとに作成しています。本調査は、分譲マンションすべてについて現地調査及びアンケート調査、ヒアリング調査を実施し、マンションの実態を把握するとともに、ソフト面・ハード面における管理不全（兆候）の要因分析することを目的としています。

1. 板橋区の住宅事情

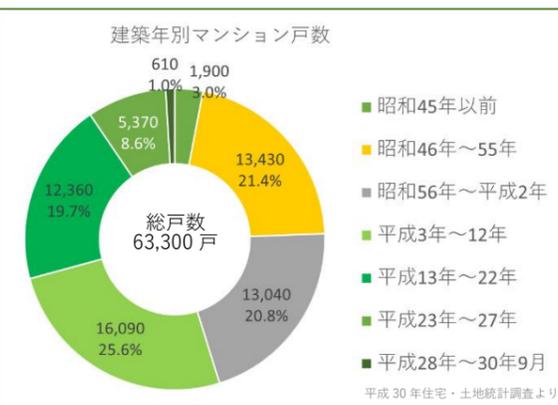
【1】板橋区の住宅・マンションストック



■平成30年の住宅・土地統計調査によれば、総戸数297,610戸のうち、共同住宅は238,000戸と板橋区の住宅ストックの80.0%を占めています。分譲マンションは63,300戸と住宅ストックの21.3%と約5分の1となっており、分譲マンションは区民の住まいの主要なあり方となっています。

※本調査時点では、分譲マンションは82,697戸となっています。

【2】建築時期別マンション戸数



■建築時期別に見てみると、昭和45年以前が3.0%、昭和46年～55年が21.4%となっており、昭和55年以前に建築されたマンションは24.4%と総戸数の約4分の1が築45年以上となっています。

■昭和56年から平成2年までに建築されたマンションは20.8%となっています。

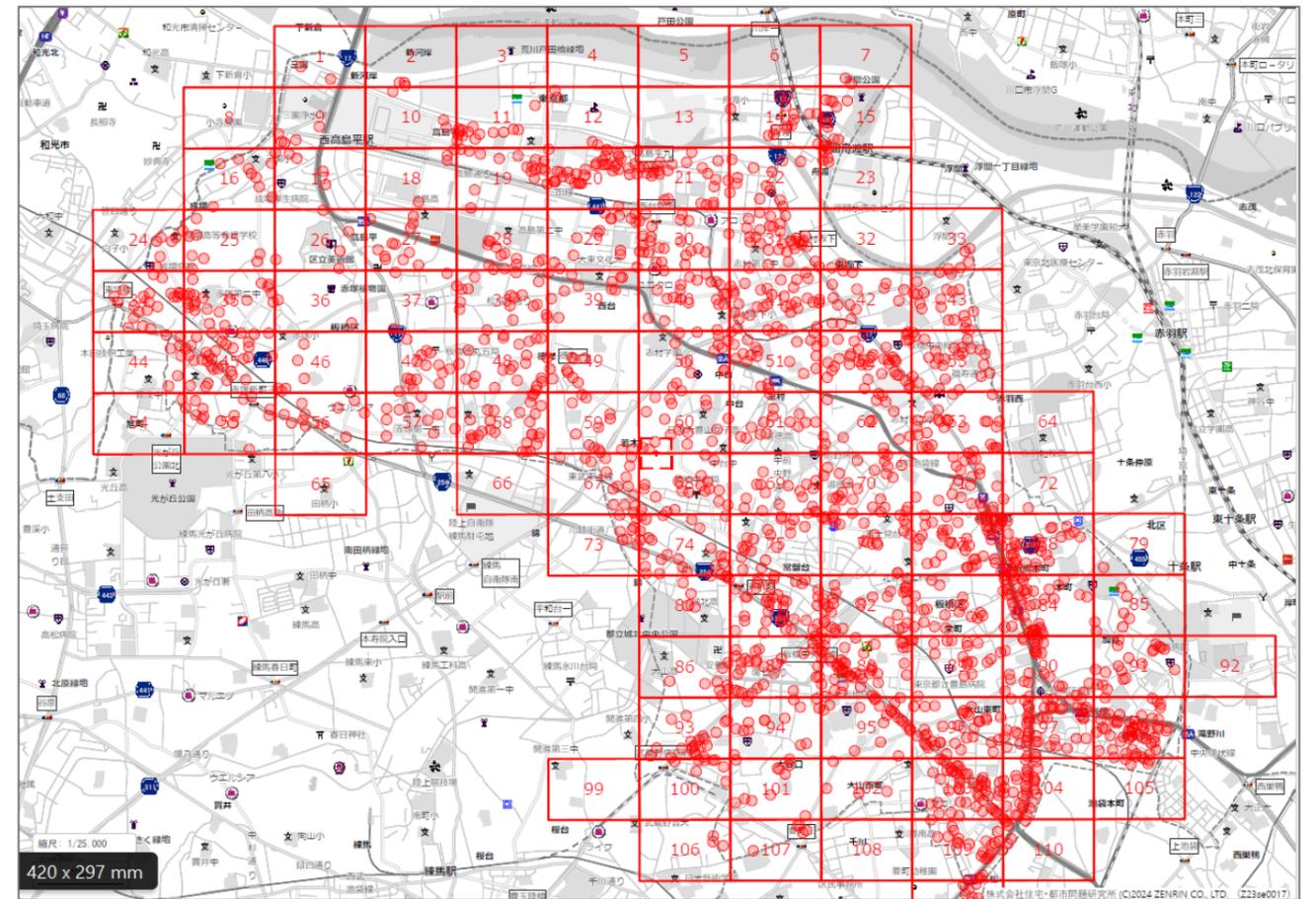
■平成2年までに建築されたマンションは、築35年以上経過するもので、分譲マンション全体の45.2%となり、高経年化が進んでいることがわかります。



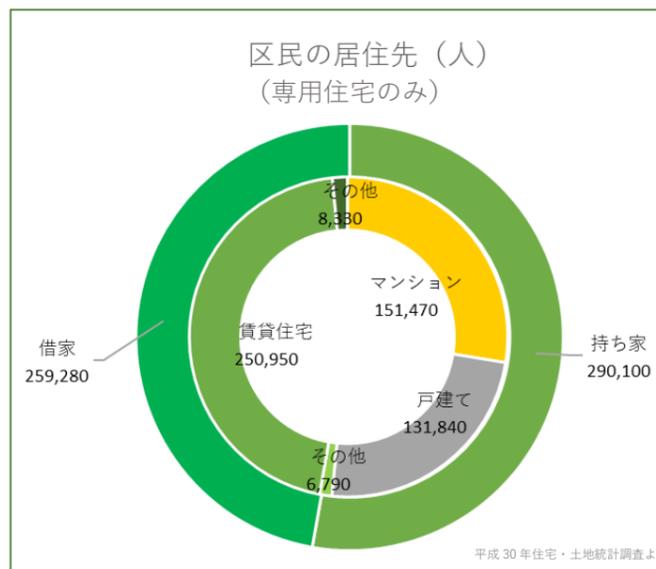
■建築時期別の戸数合計は82,697戸です。1979年に突出しているのは、団地型マンションであるサンシティ（A～N棟計1872戸）が建設されていることが要因です。2015年には大規模マンションであるスカイティアラウエスト（456戸）と同イースト（165戸）が建設されており、大規模マンションの建設がその年の戸数をけん引していることがわかります。

【3】マンションの分布

■マンションは東武東上線、都営三田線の各駅近くに立地しています。下図でマンションが線状に並んでいることから、広幅員道路に沿って立地していることがわかります。



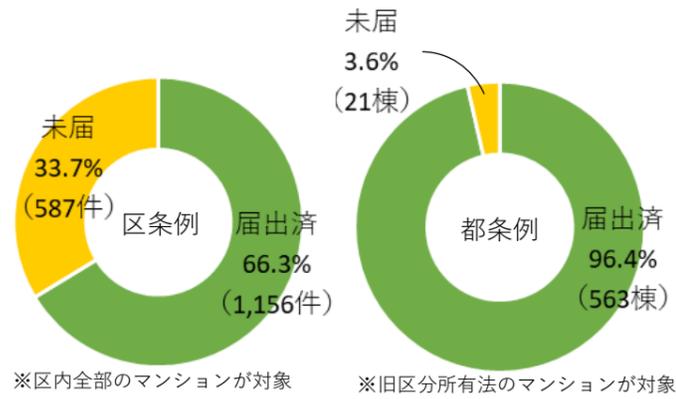
【4】マンションに居住する世帯の状況



■平成30年の住宅・土地統計調査によると、板橋区の人口567,150人のうち、151,470人が分譲マンションに居住しています。これは、区の人口の26.7%を占めており、区民の主要な住まいとなっています。

※共同住宅のうち区分所有されているものを「マンション」といいます。（マンション管理適正化法による）
賃貸の共同住宅は、法律上のマンションではありません。

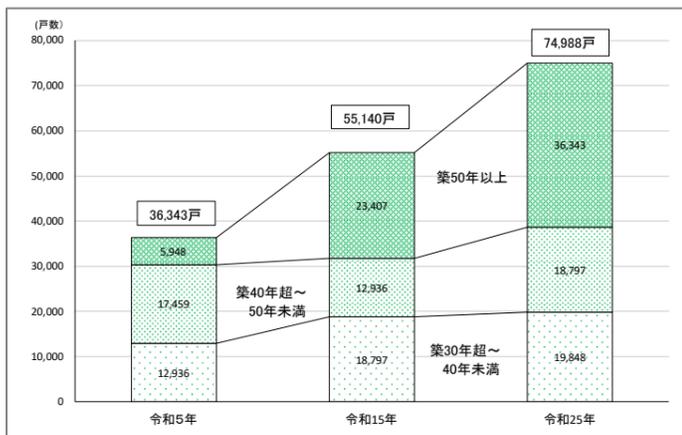
【5】区条例・都条例に基づく届出が必要なマンション数及び届け出件数 ※令和6年4月1日現在



■区条例対象マンションは全部で 1,828 棟あり、うち 1,156 件 (※管理組合数) から届出がされています。2世帯住宅や少規模な共同住宅なども区分所有されていればマンションとなりますが届出がされないことが多く届出率は 66.3%にとどまっています。

■都条例対象マンションは全部で 584 棟のうち 563 棟から届出があり、届出率は 96.4%となっています。

【6】分譲マンションの未来のすがた



■総戸数 82,697 戸のうち、43.9%が築 30 年を超える状況となっており、その割合が 10 年後には 66.7%、さらにその 10 年後には 90%を超えると予想され、建物の高経年化と居住者の高齢化という「二つの古い」問題が進行していくことが予想されます。

■適正なマンション管理の維持だけでなく、建替や再生をするにしても、合意形成が重要となると考えられます。

2. 調査概要

【1】調査の目的及び背景

現在、板橋区には 1,800 棟あまりの分譲マンションが存在し、約 15 万人が分譲マンションに暮らしており、分譲マンションは区民の住まいの主要なあり方となっています。

本調査は、区内のマンションすべてについて現地調査及びアンケート調査、ヒアリング調査等を実施し、現在の区内マンションの実態を把握するとともに、ソフト面・ハード面における管理不全 (兆候) の要因を調査・分析することを目的としています。

【2】調査概要

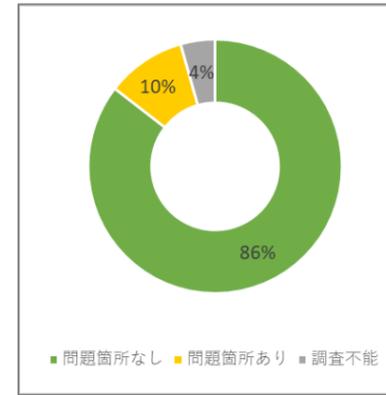
- 調査対象マンション：1,802 件
- 調査方法：①現地訪問調査…外観目視
②ヒアリング…建物規模、付帯施設、管理状況等の確認
③アンケート調査

3. 建物の劣化状況と維持管理状況 (現地訪問調査) ※対象 1,392 件

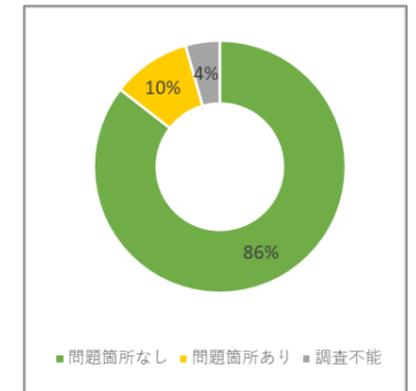
本項目の調査対象数 1,392 件は、団地型マンションは代表的な住棟のみとし、調査拒否マンションを除いた件数となっています。

【1】建物の劣化状況

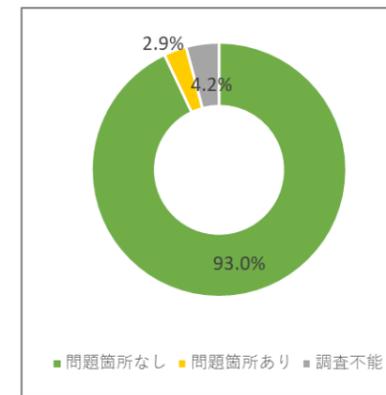
①外壁：問題箇所ありは、141 件で 10.1%。
(問題の例)・雨漏り跡やカビによる汚れ
・タイル等塗装材の剥落



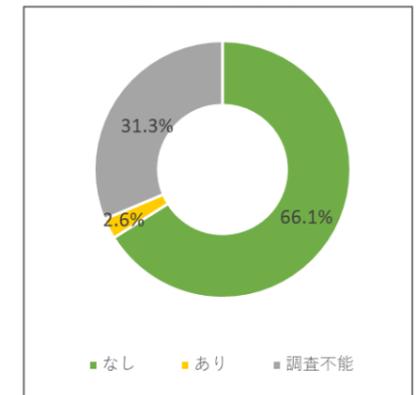
②鉄部：問題箇所ありは、141 件で 10.1%。
(問題の例)・錆が出ている
・塗装が剥がれている



③擁壁：問題箇所ありは、40 件で 2.9%。
(問題の例)・ひび割れ、崩れがある
・落書き、隙間がある

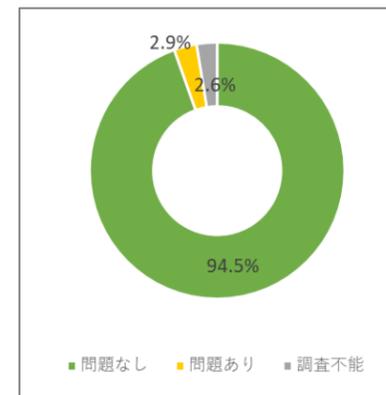


④落下の恐れのあるもの：問題箇所ありは、36 件で 2.6%。
(問題の例)・配管、配線類
・室外機、手すり等

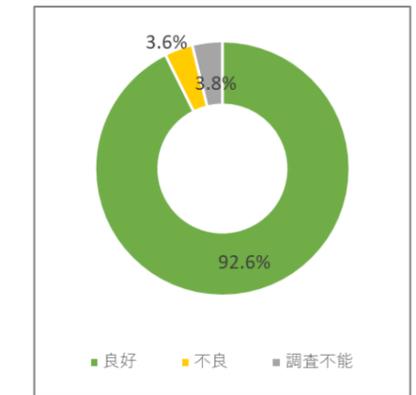


【2】建物の維持管理状況

①植栽：問題箇所ありは、40 件で 2.9%。
(問題の例)・隣地への越境
・剪定・落ち葉などの清掃が不十分



②清掃：不良は、50 件で 3.6%。



※調査不能マンションとは、調査協力が得られなかったものや物理的に調査が不可能だったものです。

4. 旧区分所有法（築40年以上）のマンションの管理不全状況 ※対象 587件

【1】管理不全兆候の項目

①管理組合 ■管理組合がない。	②管理者 ■理事（役員）がない。
③管理規約 ■管理規約が存在しない。 ■一度も改正されていない。	④総会 ■1年に1回の頻度で開催されていない。 ■理事会を開催したことがない。
⑤議事録 ■総会が開催されておらず、議事録が存在しない。	⑥管理費 ■管理費を設定していない。 ■管理費が少額で不足している。
⑦修繕積立金 ■修繕積立金を設定していない。 ■修繕積立金が少額で不足している。	⑧修繕計画実施 ■長期修繕計画が未作成である。 ■長期修繕計画の作成予定がない。

【2】管理不全兆候の項目別内訳

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（都条例）要届出マンション 587 件のうち、届出済が 550 件、対象外が 22 件、未届が 15 件です。届出済マンション 550 件のうち、管理不全兆候なしが 433 件、管理不全兆候ありが 117 件となっています。

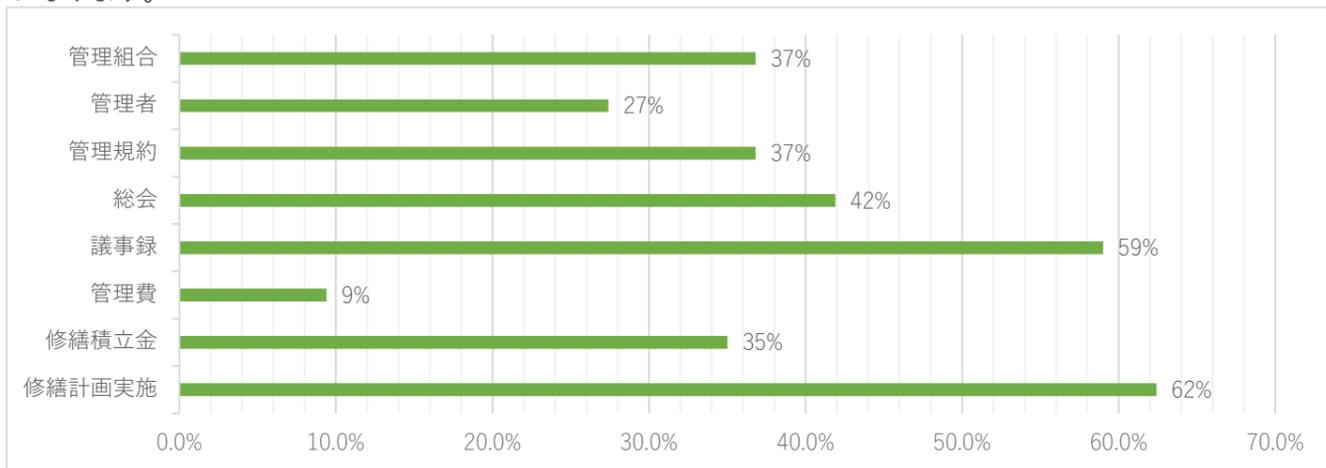
管理不全兆候のあるマンション 117 件のうち、項目別割合は以下の通りとなっています。

修繕計画を実施していないマンションが一番多く、62.4%を占めています。次に、議事録の管理不全が 59%を占めています。

旧区分所有法は昭和 37 年に制定され、最初の改正が昭和 58 年で、翌年 1 月 1 日に施行されました。都条例では、「昭和 58 年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が 6 以上であるもの」を届出対象としています。

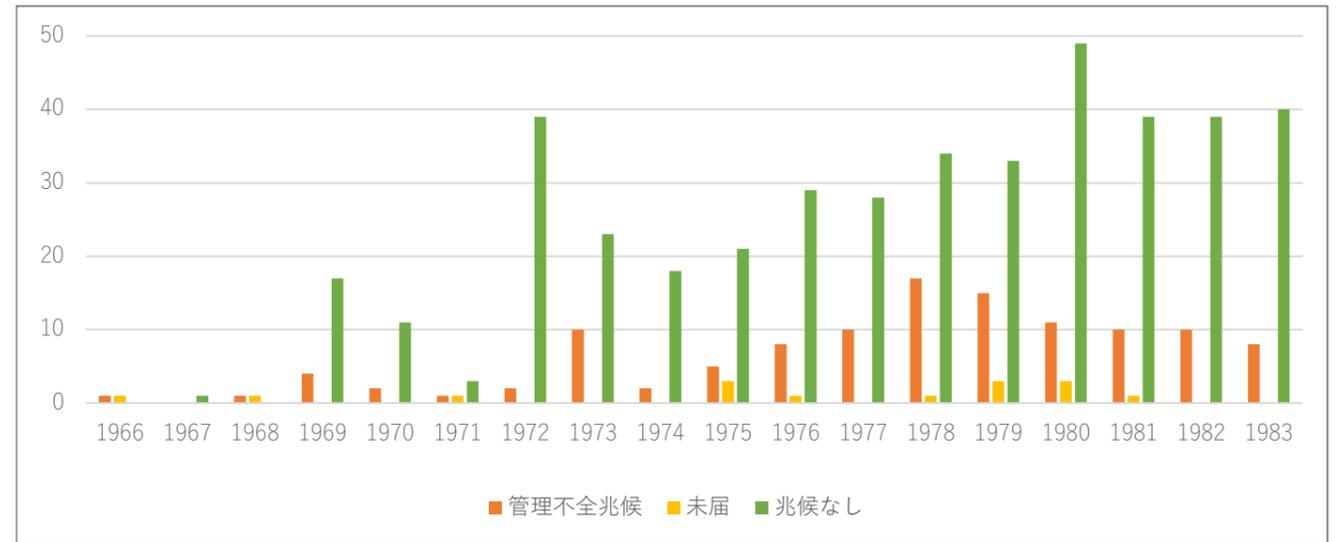
旧区分所有法では、「管理組合」の設立について明記がなく、「総会」についても招集請求規定しかなく、「少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない」とはなっていませんでした。そのため、「議事録」についても総会が開催されない限り、作成されません。

現行の区分所有法では、滞りなく管理ができるよう上記を含め基本的事項は明記されています。そのなかで管理不全兆候が多いということは、旧区分所有法のまま、ルールを変えることができていないマンションがあるということになります。



【3】築年別の管理不全兆候の状況

管理不全兆候のあるマンションの建築年を見ると、1978年を中心とした前後5年に多いことが分かります。

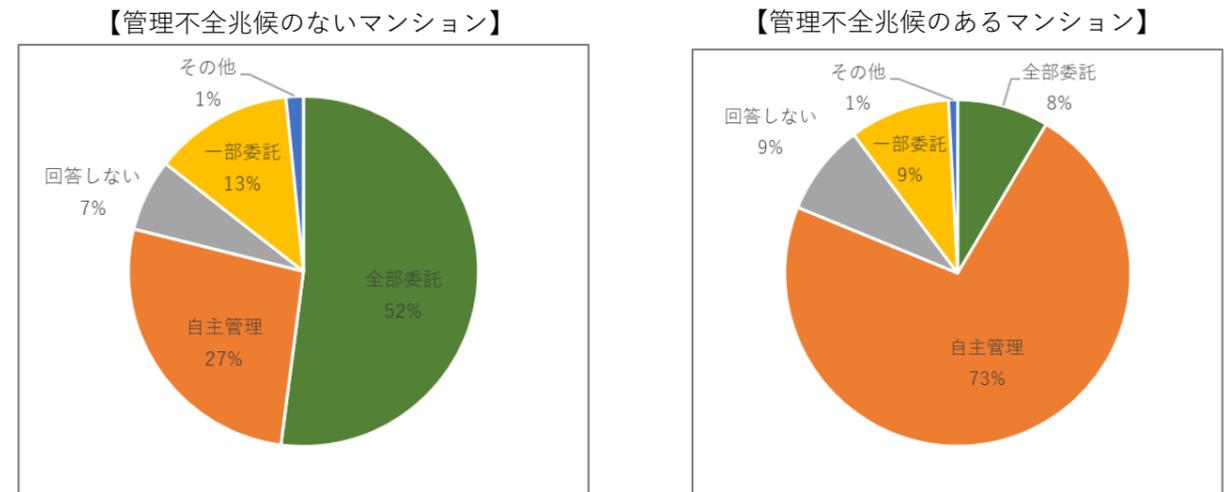


【4】管理の形態別の管理不全兆候の状況

管理の形態は、主に以下のように分かれています。

- 全部委託…マンションの管理すべてを管理会社に委託する管理形式のこと。
 (メリット) 修繕工事や金銭管理などを任せることで安心できる。
 (デメリット) 管理費が高額になる。
- 一部委託…マンションの管理業務のうち、一部のみ管理会社に委託する管理形式のこと。集金業務、清掃・点検業務、管理人業務などを委託している場合が多い。
 (メリット) 管理費を削減できる。
 (デメリット) 管理組合の業務負担が増加する。
- 自主管理…マンションの管理業務をすべて居住者で行う管理形式のこと。
 (メリット) 管理費を削減できる。
 (デメリット) 管理組合の業務負担が増加し、うまく管理業務を回せなくなる。

管理不全兆候のないマンションは、全部委託が 53.1%と半数を占めていますが、管理不全兆候のあるマンションでは、自主管理が 72.6%と最も多くなっています。これは、自主管理のデメリットが反映された結果といえるでしょう。



5. マンションの課題 ※アンケート回答より抜粋

【1】管理組合活動に関わるもの

業務

- 居住者の高齢化により理事の仕事を支える人が減っている。
- 居住者が管理組合活動に関心をもってくれない。役員になることを拒む人がいる。
- マンションに住んでいない区分所有者が増え、連絡がとりづらいことがある。

活動

- 駐車場の利用者が減っており、総じて管理組合の収入が減っている。
- 管理組合総会の出席率が低い。
- 防災訓練、各種イベントなどマンションの活動に参加する人が少ない。

「仕事が忙しくて理事会や総会に出席できない」、「高齢化により思うように動けない」、「病気がなってしまって理事会や総会の参加が難しい」といった理由で、管理組合の役員のなりて不足と管理組合への参加が少なくなっている。

【2】住まいに関わるもの

不足

- マンション内の自転車置き場の台数が不足している。
- 居住者同士のコミュニケーションがない。
- 高齢単身世帯の増加等による生活支援や事故が発生している。

規則

- ライフスタイルの違い等による居住者間での意見の相違があり合意形成が難しい。
- 共用廊下に私物を放置するなどルールを守らない居住者への対応が困難である。
- 共用施設の利用のルールを守らない居住者への対応が困難である。

居住者同士のコミュニティ不足や管理組合の活動が停滞することにより、暮らしにくくなってきている。

【3】建物維持管理に関わるもの

工事

- 水漏れや設備故障など修繕の頻度が高くなり負担が増えている。
- 大規模修繕工事に向けた準備が捗っていない。長期修繕計画の内容に不備がある。
- 自分たちのマンションを将来どうするのかについて区分所有者間で意見が分かれている。

資金

- 修繕積立金の増額が必要だが値上げを実施する目途が立っていない。
- 工事費の上昇などにより修繕積立金が不足している。
- 機械式駐車場の設備の維持管理コストが負担になっている。

建物や設備を維持管理するための資金が不足してきている。
行政指導による機械式駐車場、公園等の付帯設備の維持管理が難しくなっている。

【4】周辺環境に関わるもの

生活

- 近隣に商店などが少なく買い物などの日常生活が不便である。
- 最寄りの駅やバス停から遠いため公共交通の利用が不便である。
- マンションの相場が下がり、資産価値が下がっている。

土地

- 低い土地又は河川の近くにマンションが建っているため洪水の不安がある。
- 繁華街に近いので防犯上の不安がある。
- 密集市街地にあるため災害時の避難が不安である。

入居者が、現役世代から高齢世代に移行し、周辺環境に対応しにくくなってきている。
周辺環境の変化に管理組合が対応できなくなっている。

6. 管理不全マンションの例

【1】今だから大丈夫

■概要

- ・戸数 8 戸、建築時期 1970 年代の旧耐震のマンション。

■建物の状況

- ・建物の壁面の塗装などはきれいであるが、マンション内階段の壁面や配管上にほこりが溜まり清掃がされていないように感じられ、薄汚れた印象である。また、階段手摺の塗装の剥がれがひどい。

■管理体制

- ・自主管理である。管理規約はなく、管理組合として体制は明確にはなっていない。
- ・総会（集会）は年 1 回開催、出席者は 4～5 人程度。海外在住の区分所有者が 4 戸保持し、うち 2 戸が空き室であるため、区分所有者のほぼ全員が出席している、
- ・管理費と修繕積立金は区分せず会計している。大規模修繕工事を実施できる金額は繰り越されている。

■建物の維持保全

- ・長期修繕計画は策定していない。前回の大規模修繕工事は 2002 年のため、近々工事を実施する。
- ・工事後の先を見据えると修繕積立金が不足する可能性もあるため、工事後に値上げを話し合う予定。

■評価と今後の課題

自主管理であるが、区分所有者全員が協力して建物の維持管理に取り組んでいる。今後、高齢化が進み、話し合いの場を持つことが難しくなることが想定される。自主管理のため管理経費がかかっていないためにできていたことが、今後も継続できるか分からない。

【2】区分所有者の意識が希薄

■概要

- ・戸数 12 戸、建築時期 1980 年代で、店舗 3 戸を併設している。

■建物の状況

- ・天井の爆裂、壁面、柱などにひび割れが見受けられ補修が必要である。最上階に黒カビがあり、過去に漏水事故も起きている。

■管理体制

- ・自主管理である。管理規約はなく、総会も開催されていない。管理者も決まっていない。
- ・一人の区分所有者が管理努力をしている。以前、管理規約の制定を試みたが他の区分所有者の協力が得られず総会の開催自体できなかった。
- ・管理費の徴収についてトラブルになったことがあり、一部の区分所有者は管理費を支払っていない。

■建物の維持保全

- ・竣工当初からの修繕履歴は存在しない。
- ・エレベーター点検、消防点検など一切行っていない。管理費収入が足りずメンテナンスしていない。
- ・以前発生した漏水事故の工事費用は店舗が負担した。

■評価と今後の課題

戸数規模が小さく自主管理であるため、区分所有者全員が協力して建物の維持管理に取り組むことが必須である。工事費を店舗が負担したことやトラブルから管理費が支払われていない。管理規約を策定し、個々の権利及び義務をはっきりさせ、マンションは資産であるという意識づけが必要である。「誰かがやってくれるから」では一向に前進できないだろう。

7. 管理不全兆候発生プロセスのパターン分析

パターン1

戸数規模が小さい（特に30戸以下）場合

- ・区分所有者の人数が少ないため、管理組合の体制を構築しにくい。
- ・管理費の総額が少ないため、管理業務委託の範囲が限定される。

分譲期	中間期	高経年期
<ul style="list-style-type: none"> ・コンパクトなため住民同士の関係性が構築しやすい。 ・理事の選任方法が輪番制であれば、順番が早く全員に回るため管理組合の業務について理解が進む。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の活動はあるが、担い手不足などの課題が生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者の高齢化が進む。 ・空き室や不在地主が発生する。

パターン2

マンションの所在が駅から離れている場合

- ・マンションの販売額が低廉になり、管理費額も低くなる可能性がある。

分譲期	中間期	高経年期
<ul style="list-style-type: none"> ・駅から離れているが、住戸面積のわりには低価格であるため、子育てファミリーが多く購入し活気がある。 ・みな世代も近いため、親同士、子ども同士のコミュニケーションが盛んで、マンションで夏祭りやクリスマス会などのイベントを主体的に取り組む。 	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもが成長し、就職や結婚などを機に家を出ていった。マンションには高齢となった親世代だけが残される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今マンションに住んでいる人は高齢者がほとんどで、かつてのようにみなでイベントをする意欲はない。 ・駅からやや遠い住宅地にあるので近所には商店も少なく、公共施設からも遠く、生活はしづらい。 ・亡くなる人がいるたびに、空き室が増えている。

パターン3

元地権者が建設した場合

- ・分譲者が管理組合を主導するため、他の組合員の管理意識が醸成されにくく、代替わりすると管理ができなくなる場合がある。

分譲期	中間期	高経年期
<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者が自宅隣接地に建設した集合住宅である。 ・一部の住戸は賃貸されていたが区分所有者が自ら居住したり子息に住ませたりと、自宅の延長のような感じである。所有者が継続的にマンションの維持管理に関わる人が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者が亡くなり、賃貸に出されるケースが増加する。 ・オーナーチェンジが頻繁に起きる。 ・購入するのは、実物を見ずに利回りだけで判断する投資家である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・リスクのある人でもよいから入居させる。 ・もはや管理不全空き室の集合体になるのは時間の問題である。

パターン4

条件の異なる住戸が複合している場合

- ・広さや仕様が異なる住戸で構成されるマンションでは、管理費負担と受益について不公平感が生じる場合がある。
- ・居住者の経済力にも格差があるため、管理業務委託内容の見直しや大規模修繕の内容を検討する等において合意形成が困難なことがある。

分譲期	中間期	高経年期
<ul style="list-style-type: none"> ・眺望、日照、エントランスロビーから各住戸までの距離など環境条件が異なる部屋で構成されているマンション。 ・ターゲットや販売価格も異なっているため当初入居した世帯は年齢、年収とも違いがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理面、大規模修繕において、それぞれ仕様が異なることから区分所有者間での意見対立が生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・合意形成が困難となり、管理組合の理事になるのはただでさえ大変になる。 ・自分の順番が来る前に引っ越していく人が後を絶たない。

パターン5

販売当初の費用負担が低廉の場合

- ・管理費、修繕積立金が過少で、将来的に値上げをすることを想定していなかった場合、維持保全のための負担ができなくなる場合がある。

分譲期	中間期	高経年期
<ul style="list-style-type: none"> ・若い人をターゲットとしたブランドマンションである。 ・新築当初は修繕積立金を低く抑えることで人気がある。月々の経費が低く抑えられているためその分を住宅ローンの返済に振り分けることができる。 ・修繕積立金は段階的にあげていくことを予定している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・経年に伴い、故障個所が増え、水漏れや設備の誤動作、外装材の剥落など日常的なトラブルが増える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住性が低下し、賃貸住戸、住宅以外に利用される部屋が増える。 ・資産価値は下がり、売りに出る部屋も増える。 ・居住者の収入階層も代わり、積立金、管理費の増額は一段とやりにくくなる。

パターン6

自主管理歩道や共用施設が過剰な場合

- ・共用施設が必要以上に多かった場合、将来的には管理コストを負担できなくなる。
- ・駐車場条例により駐車場が整備されたが、地域貢献機能の維持保全是将来的に負担となる。

分譲期	中間期	高経年期
<ul style="list-style-type: none"> ・計画当初は、区条例や指導要綱等に求められる、駐車場の付置、提供公園、提供歩道や緑地など地域貢献として必要な施設を整備している。 ・公園や緑地は地域に開放しつつもマンション共用部分として維持管理している。歩道は表層管理もマンションが負担している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当初、駐車場は人気が高く抽選により利用決定をしていたが、現在は、車に乗る人が減り、空きが生じている。 ・駐車場料金を修繕積立金に充てていたが、駐車場収入が減ったために積立額が不足している。 ・機械式駐車場は維持管理にコストがかかり、その負担も年々重たくなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場が老朽化。今後、撤去することも検討している。しかし条例により整備したもののなかで、台数を減らすことができるのかという課題がある。 ・公園、歩道、緑地についても維持管理負担が重くなっている。