

4 管理等の状況

アンケート調査結果をもとに、マンションの管理や修繕の取り組みなどの状況の把握と、分析を行った。

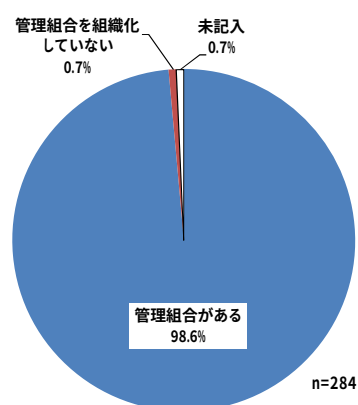
4.1 管理の状況

(1) 管理組合の運営状況

① 管理組合の有無

- 管理組合があるマンションが 98.6%を占める。

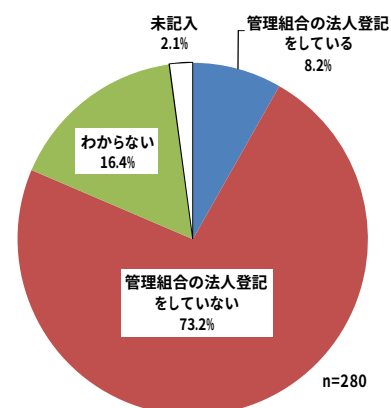
■ 管理組合の有無



② 管理組合の法人登記の状況

- 管理組合のあるマンションのうち、「管理組合の法人登記をしている」と回答したマンションの割合は 8.2%である。

■ 管理組合の法人登記

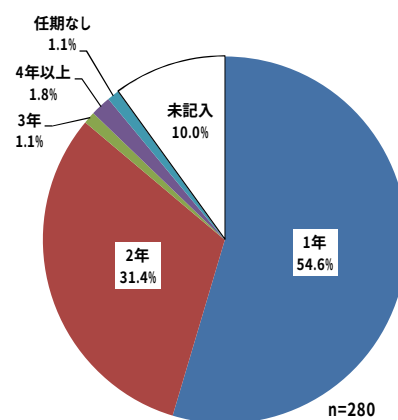


(2) 管理組合の構成

① 役員の任期

- 管理組合役員の任期は、1 年が 54.6% で 2 年が 31.4% であり、多くのマンションで、1～2 年程度で役員が交代している。
- 一部には任期が存在せず、同じ役員が管理組合運営を行っているマンションが存在する。

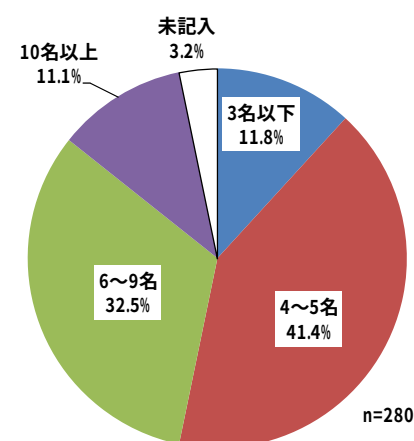
■ 役員の任期



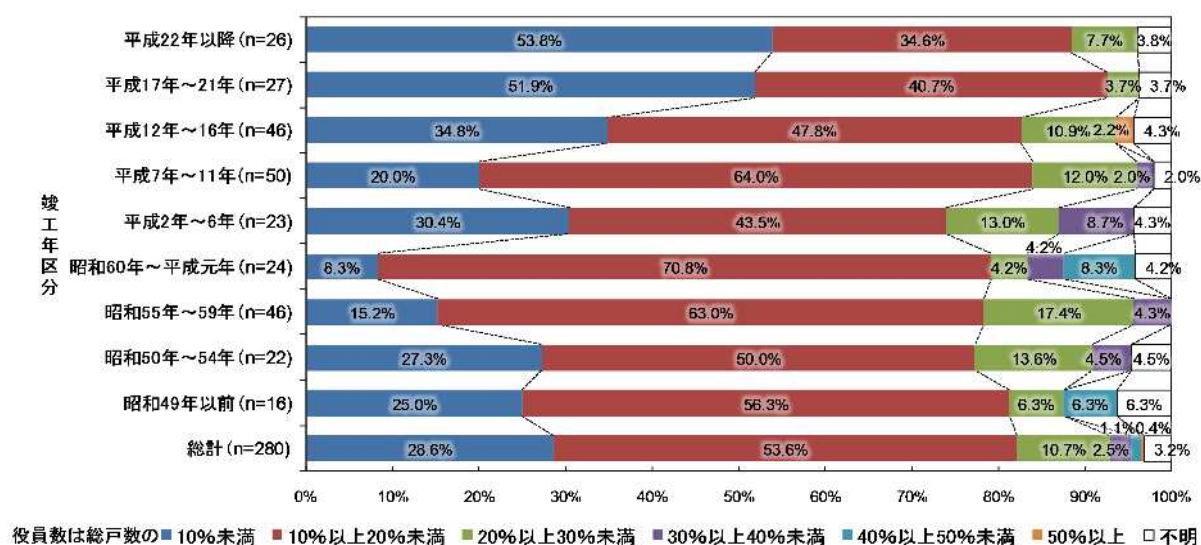
② 管理組合役員の数

- 管理組合役員数が 10 名以上のマンションは 11.1% と少ない。
- 総戸数あたりの管理組合役員数の比率をみると、総戸数の 20% 未満の役員数で、管理組合運営を行っているマンションが多い。

■ 管理組合役員数



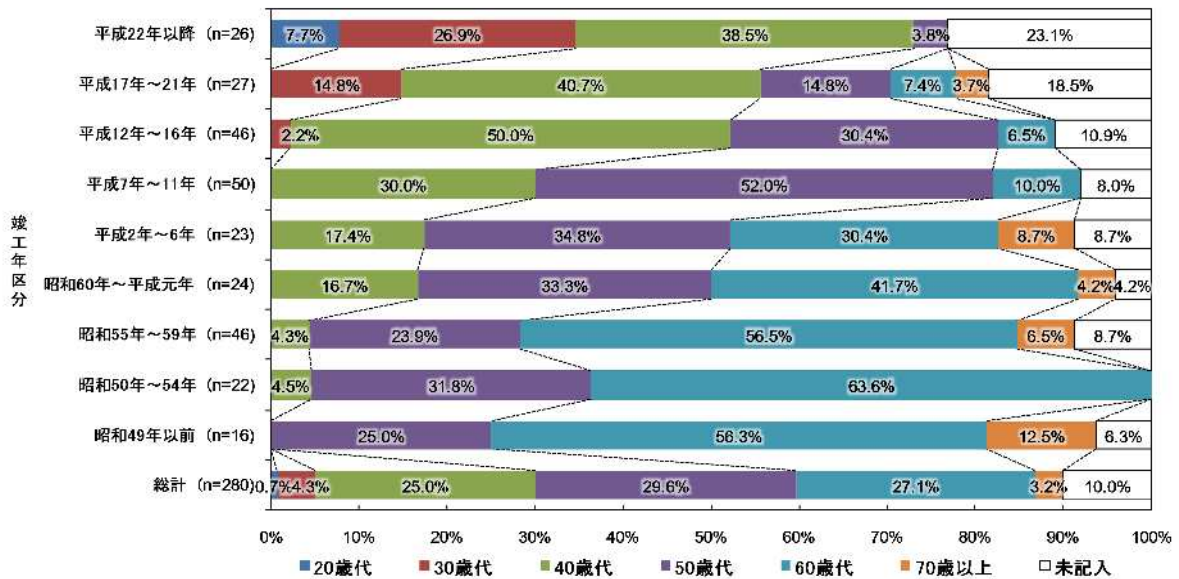
■ 竣工年別の総戸数あたりの管理組合役員数の比率



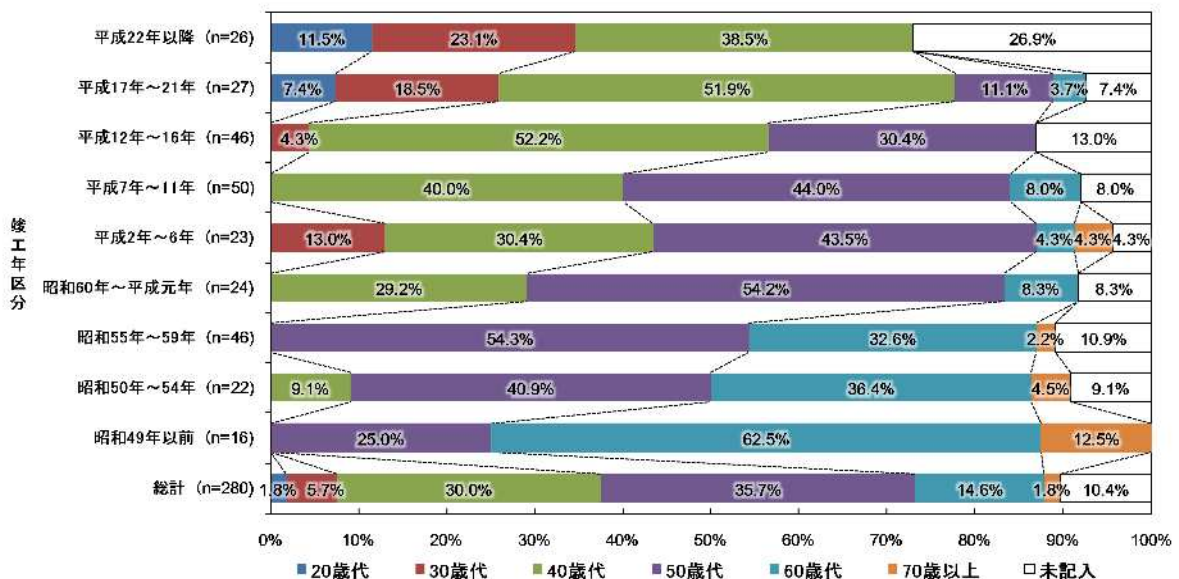
③ 管理組合役員の平均年齢

- 管理組合役員の平均年齢が、40 歳代、50 歳代、60 歳代のマンションが 81.7%を占めている。
- マンションの竣工年別にみると、築年数が長く経過したマンションほど、役員の平均年齢が高齢である。
- 世帯主についても、築年数が長く経過したマンションほど、平均年齢が高齢である。

■ 管理組合役員の平均年齢



■ 世帯主の平均年齢

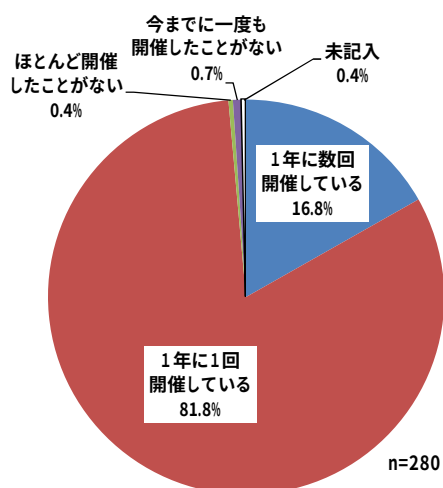


(3) 会合の実施状況

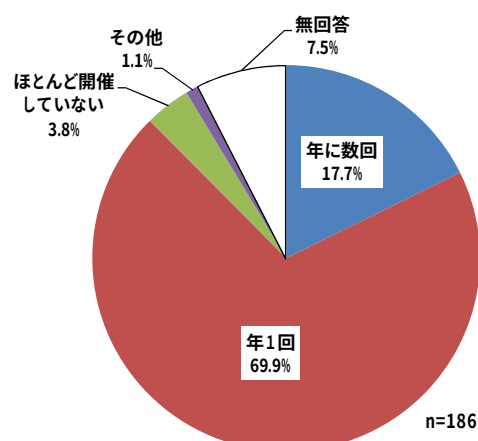
① 管理組合の集会（総会）の開催状況

- 管理組合の集会（総会）の開催頻度は、「1年に1回開催している」が81.8%と最も高い割合を占め、次いで「1年に数回開催している」が16.8%を占めている。
- 前回調査に比べると、開催していないマンションの割合は減り、「1年に1回開催している」と回答したマンションの割合が増えた。

■ 集会（総会）の開催頻度



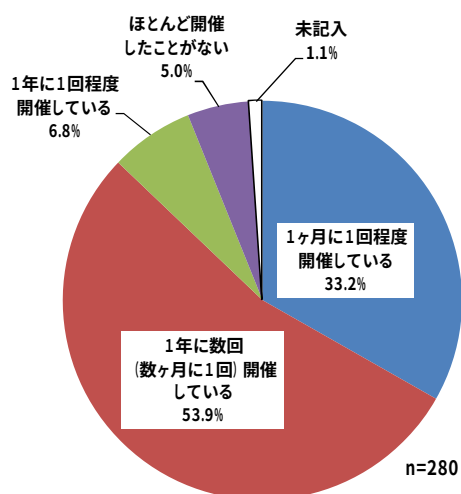
■ 前回調査（平成19年）の結果



② 管理組合の理事会、役員会、専門委員会の開催状況

- 管理組合の理事会、役員会、専門委員会は、「1年に数回（数ヶ月に1回）開催している」が53.9%、「1ヶ月に1回程度開催している」が33.2%を占めている。
- 「ほとんど開催したことがない」は5.0%と、非常に少ないことから、多くのマンションの管理組合で、理事会、役員会、専門委員会といった会合が、少なくとも1年に1回以上は行われている。

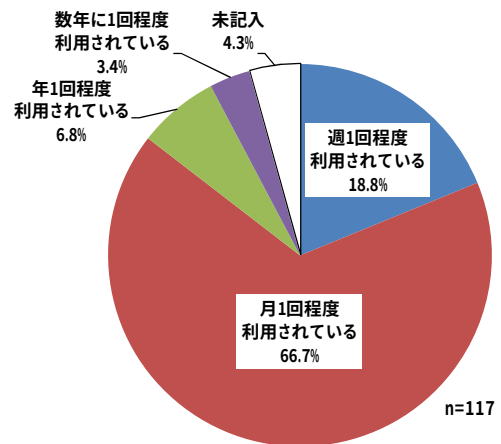
■ 理事会、役員会、専門委員会の開催頻度



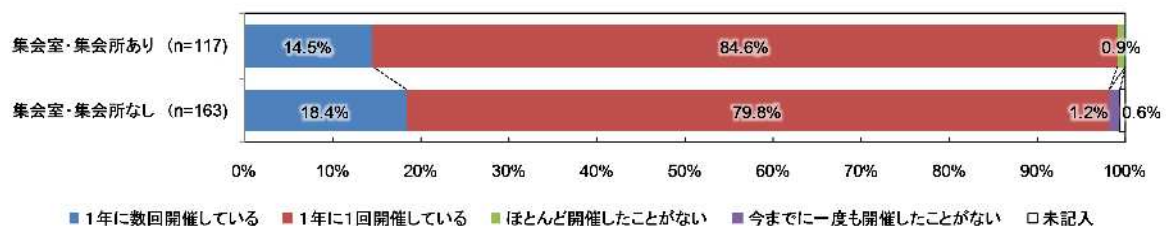
③ 集会室・集会所による会合の開催頻度への影響

- 集会室・集会所があるマンションの集会室・集会所の利用状況は、「月1回程度利用されている」が66.7%と最も高い割合を占め、次いで「週1回程度利用されている」が18.8%を占めている。
- 集会室・集会所があるマンションでは、ないものに比べて、理事会、役員会、専門委員会の開催頻度が高い傾向にある。

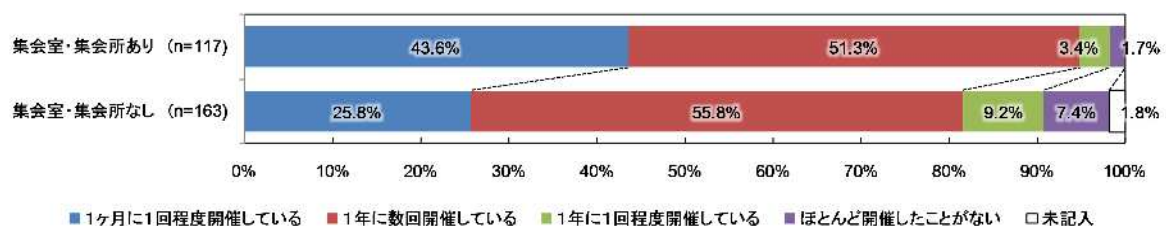
■ 集会室・集会所の利用状況



■ 集会室・集会所の有無別の集会（総会）の開催頻度



■ 集会室・集会所の有無別の理事会、役員会、専門委員会の開催頻度

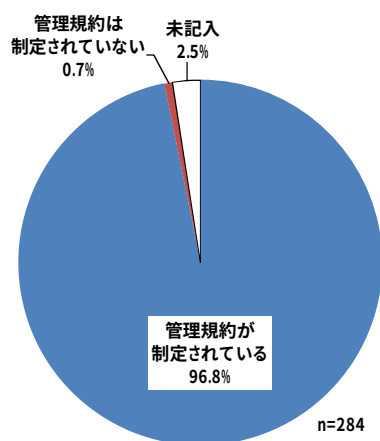


(4) 管理規約の状況

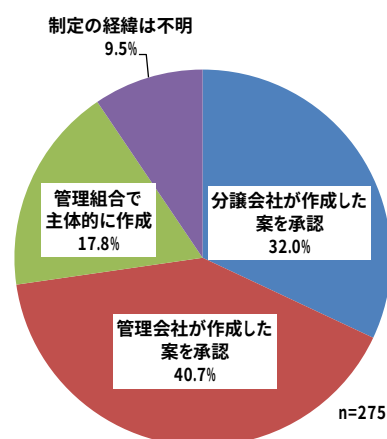
① 管理規約の制定状況

- 管理規約は、96.8%のマンションで制定されている。
- 制定経緯をみると、「管理会社が作成した案を承認した管理規約が制定されている」が40.7%と最も高い割合を占め、次いで「分譲会社が作成した案を承認した管理規約が制定されている」が32.0%を占めており、分譲会社・管理会社が作成した案を承認する方法が一般的である。

■ 管理規約制定の有無



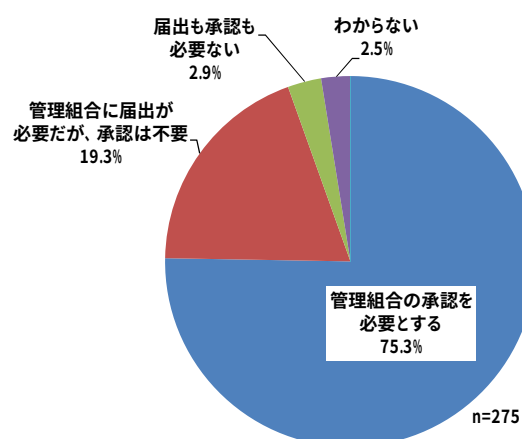
■ 管理規約の制定経緯



② 専有部の修繕等に関する管理規約の内容

- 専有部分の修繕等を行う際の規約の記載内容については、「管理組合の承認を必要とする」が75.3%と最も高い割合を占めている。
- 「管理組合に届出が必要だが、承認は不要」は19.3%を占めている。
- ほとんどのマンションで、マンションの専有部分へ修繕等を行う場合、管理組合がその内容を把握できるように、管理規約を定めている。

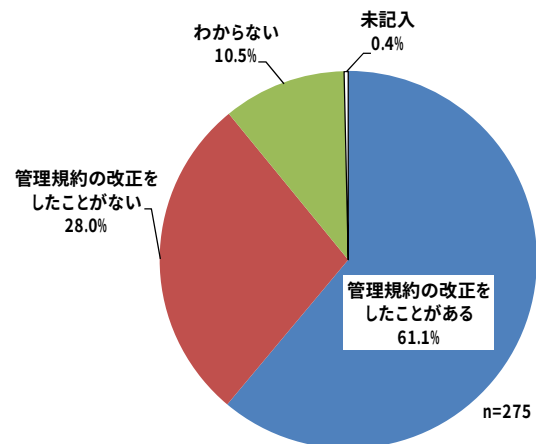
■ 専有部の修繕等に関する管理規約の内容



③ 管理規約の改正状況

- 「管理規約の改正をしたことがある」と 61.1%が回答している。
- 「わからない」が 10.5%を占めており、管理規約の内容や制定・改正の経緯について、全ての区分所有者が把握しているわけではない。

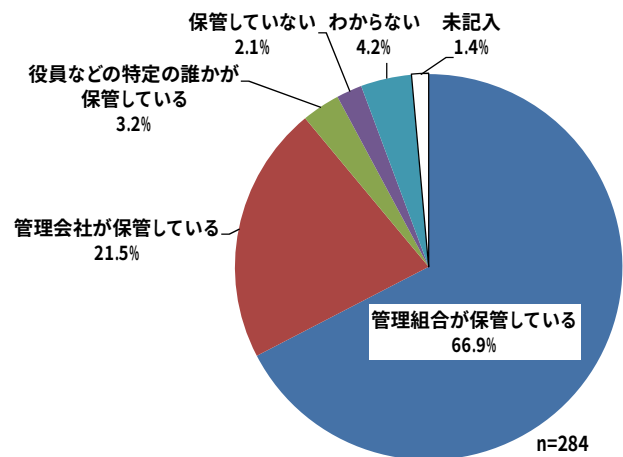
■ 管理規約の改正経験の有無



(5) 設計図書の保管状況

- 設計図書の保管状況は、「管理組合が保管している」が 66.9%を占め、「管理会社が保管している」が 21.5%を占めている。

■ 設計図書の保管状況

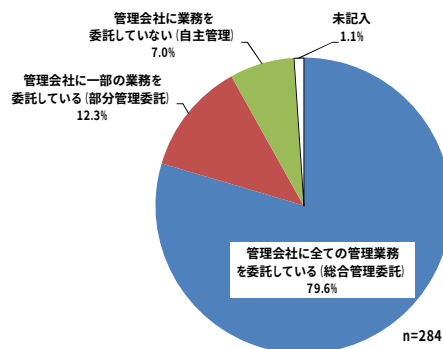


(6) 管理会社への管理業務委託の状況

① 管理会社への管理業務委託の状況

- 「管理会社に全ての管理業務を委託している（総合管理委託）」の割合が 79.6%、「管理会社に一部の業務を委託している（部分管理委託）」が 12.3%を占める。
- 竣工年別の状況を見ると、平成 2 年以降に竣工したマンションでは、90%近くが総合管理委託を採用している。
- 昭和 59 年以前に竣工したマンションでは、自主管理を行っているものの割合が、10%を超えている。
- 総戸数別にみると、総戸数 20 戸未満のマンションでは、総戸数 20 戸以上のものと比べて、自主管理をしているものの割合が高い。
- 部分管理委託の内容では、設備管理業務や事務管理業務と回答したマンションの割合が高い。

■ 管理会社への管理業務委託の状況



■ 竣工年別の管理業務委託状況

竣工年区分	n (件)	総合管理	部分管理	自主管理	未記入
平成 22 年以降	27	88.9%	7.4%	0%	3.7%
平成 17 年～21 年	28	85.7%	10.7%	0%	3.6%
平成 12 年～16 年	46	91.3%	6.5%	2.2%	0%
平成 7 年～11 年	50	94.0%	6.0%	0%	0%
平成 2 年～6 年	23	95.7%	0%	4.3%	0%
昭和 60 年～平成元年	24	79.2%	8.3%	8.3%	4.2%
昭和 55 年～59 年	47	55.3%	29.8%	14.9%	0%
昭和 50 年～54 年	23	65.2%	13.0%	21.7%	0%
昭和 49 年以前	16	43.8%	31.3%	25.0%	0%

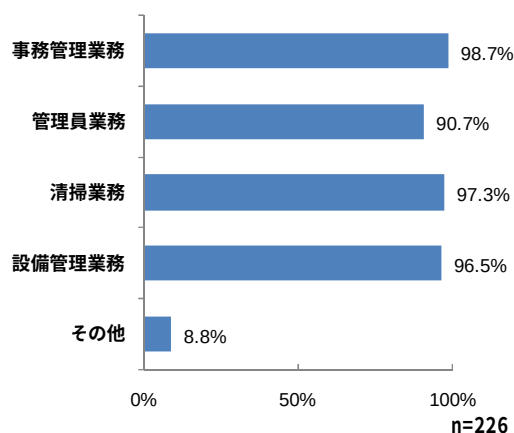
■は自主管理が 10%以上を占めるもの

■ 総戸数別の管理業務委託状況

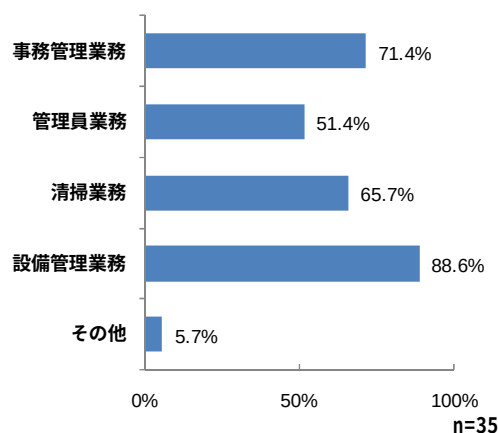
総戸数区分	n (件)	総合管理	部分管理	自主管理	未記入
20 戸未満	23	56.5%	21.7%	21.7%	0%
20 戸以上 40 戸未満	104	76.0%	14.4%	7.7%	1.9%
40 戸以上 60 戸未満	85	83.5%	9.4%	7.1%	0%
60 戸以上 80 戸未満	29	86.2%	10.3%	0%	3.4%
80 戸以上 100 戸未満	18	88.9%	11.1%	0%	0%
100 戸以上	25	88.0%	8.0%	4.0%	0%

■は自主管理が 10%以上を占めるもの

■ 総合管理委託の内容



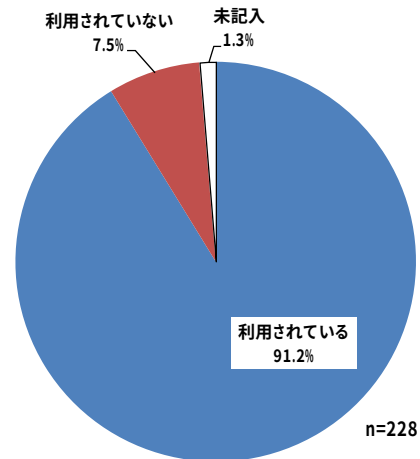
■ 部分管理委託の内容



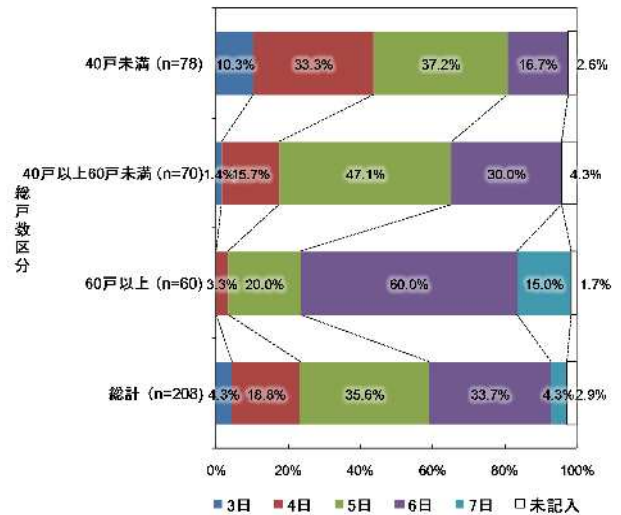
② 管理員の駐在状況

- 「管理員室・管理事務所がある」と回答したマンションうち、91.2%が「管理員室・管理事務所が利用されている」と回答している。
- 総戸数が多いマンションほど、週あたりの駐在日数が多い。
- 総戸数 60 戸以上のマンションでは、週 5 日以上管理員が駐在しているものが 95%を占めている。
- 管理員の日あたりの駐在時間は、53.8%のマンションで、6 時間以上となっている。

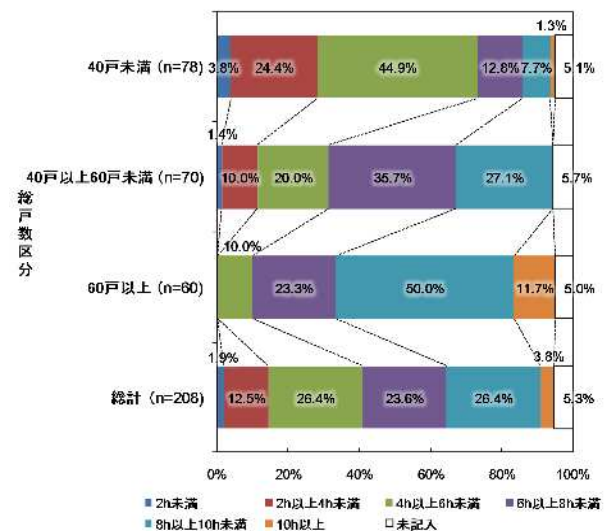
■ 管理員室の利用状況



■ 管理員の週あたり駐在日数



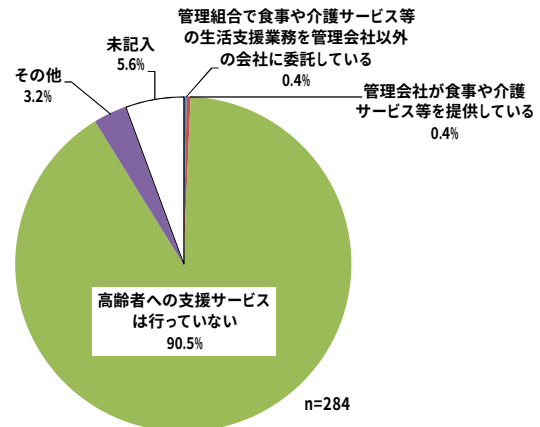
■ 管理員の日あたり駐在時間



③ 高齢者向け支援サービスの委託状況

- 高齢者向け支援サービスを管理会社などに委託しているマンションは、1%に満たない。
- その他では、管理組合で自治組織を作るなどして高齢者への声かけを行っているといった意見や、管理員に駐在時の高齢者の安否確認などをお願いしているといった意見がみられた。

■ 管理員の日あたり駐在時間

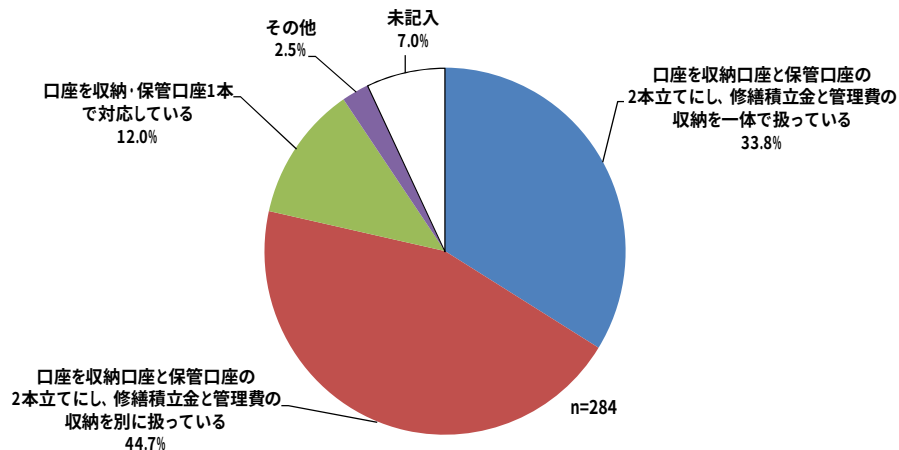


(7) 管理費・修繕積立金

① 管理費・修繕積立金の徴収・管理方法

- 管理費と修繕積立金の徴収管理方法は、「口座を収納口座と保管口座の2本立てにし、修繕積立金と管理費の収納を別に扱っている」が44.7%を占める。
- 「口座を収納口座と保管口座の2本立てにし、修繕積立金と管理費の収納を一体で扱っている」は33.8%を占める。

■ 管理費・修繕積立金の徴収・管理方法

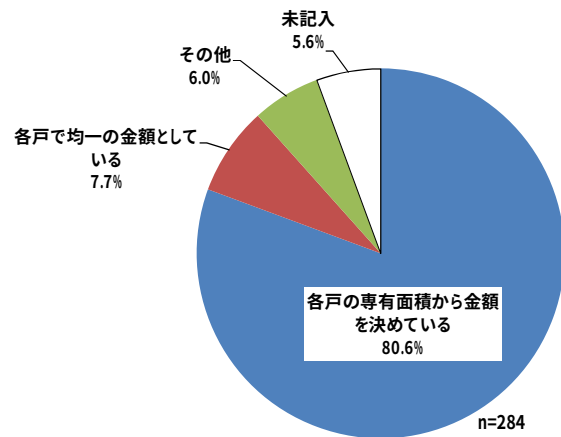


② 管理費と修繕積立金の金額

1) 管理費

- 管理費の設定方法は、「各戸の専有面積から金額を決めている」が80.6%を占め、「各戸で均一の金額としている」は7.7%であった。
- その他では、「階数や各室のタイプ、間取りなどで決めている」との回答がみられた。
- 管理費の金額は、専有面積から金額を決めている場合は、1㎡あたり月額が200円以上300円未満が22.3%と、最も高い割合を占める。
- 各戸で均一の金額にしている場合は、1戸あたり月額が1万円以上1万5千円未満の割合が26.1%と、最も高い割合を占める。

■ 管理費の金額の設定方法



■ 管理費の金額 (専有面積 1㎡あたり月額)

1㎡あたり月額	回答数 (件)	割合
100円未満	1	0.4%
100円以上 200円未満	32	14.0%
200円以上 300円未満	51	22.3%
300円以上 400円未満	11	4.8%
400円以上 500円未満	0	0%
500円以上 1,000円未満	3	1.3%
1,000円以上	6	2.6%
未記入	125	54.6%
n	229	100%

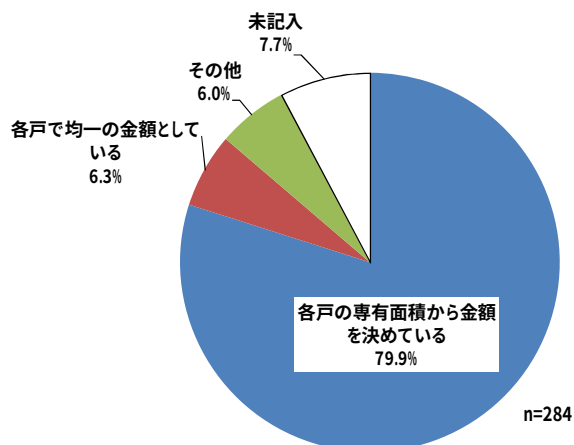
■ 管理費の金額 (1戸あたり月額)

1戸あたり月額	回答数 (件)	割合
5千円未満	0	0%
5千円以上 1万円未満	2	8.7%
1万円以上 1万5千円未満	6	26.1%
1万5千円以上 2万円未満	2	8.7%
2万円以上	3	13.0%
未記入	10	43.5%
n	23	100%

2) 修繕積立金

- 修繕積立金の設定方法は「各戸の専有面積から金額を決めている」が 79.9%を占める。
- その他では、「階数や居住条件などで決めている」との回答もみられた。
- 修繕積立金の金額は、専有面積から金額を決めている場合は、1 m²あたり月額が 100 円以上 200 円未満が 20.7%と、最も高い割合を占める。
- 各戸で均一の金額にしている場合は、1戸あたりの月額が1万円以上1万5千円未満が 21.1%と、最も高い割合を占める。

■ 修繕積立金の金額の設定方法



■ 修繕積立金の金額 (専有面積1 m²あたり月額)

1 m ² あたり月額	回答数 (件)	割合
100 円未満	25	11.0%
100 円以上 200 円未満	47	20.7%
200 円以上 300 円未満	17	7.5%
300 円以上 400 円未満	6	2.6%
400 円以上 500 円未満	2	0.9%
500 円以上 1,000 円未満	2	0.9%
1,000 円以上	5	2.2%
未記入	123	54.2%
n	227	100%

■ 修繕積立金の金額 (1戸あたり月額)

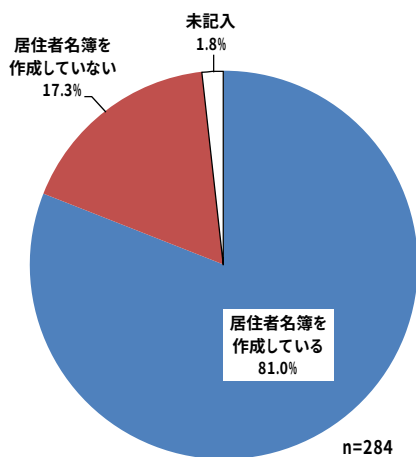
1戸あたり月額	回答数 (件)	割合
5 千円未満	2	10.5%
5 千円以上 1 万円未満	2	10.5%
1 万円以上 1 万 5 千円未満	4	21.1%
1 万 5 千円以上 2 万円未満	1	5.3%
2 万円以上	2	10.5%
未記入	8	42.1%
n	19	100%

(8) マンション内外のコミュニティの状況

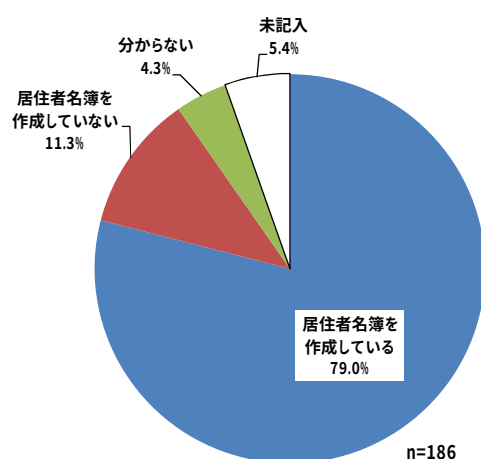
① 居住者名簿の状況

- 居住者名簿を作成しているマンションが81.0%を占める。
- 作成していないマンションは17.3%と、前回調査よりも増加している。
- 総戸数別にみると、総戸数の少ないマンションで、作成していないマンションの割合が高い。

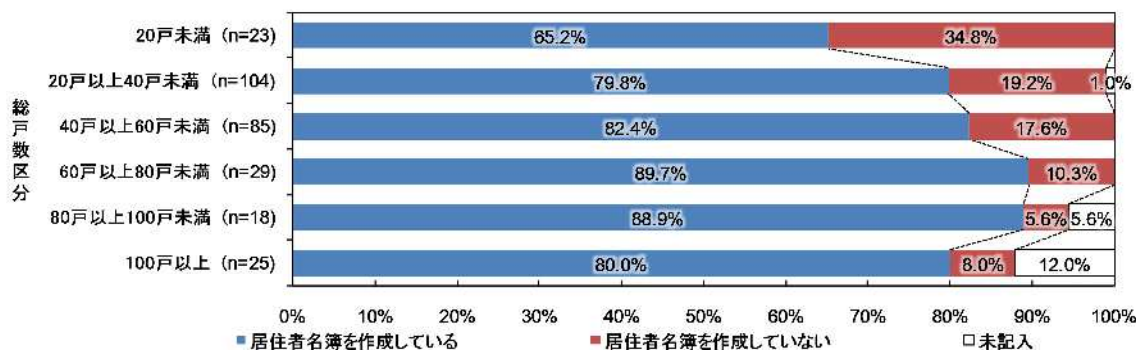
■ 居住者名簿の作成状況



■ 前回調査(平成19年)の結果

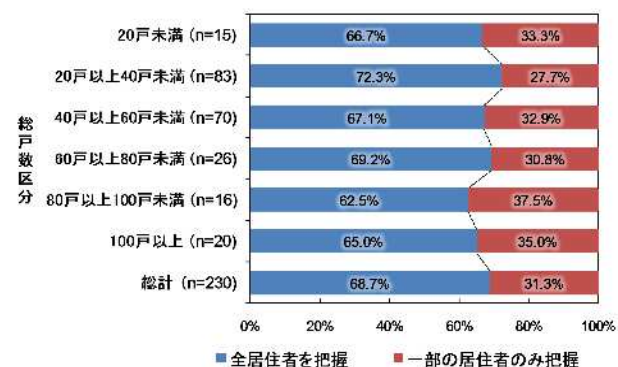


■ 総戸数別の居住者名簿の作成状況



- 居住者名簿を作成しているマンションにおける、居住者の把握状況では、全居住者を把握しているものが68.7%である。

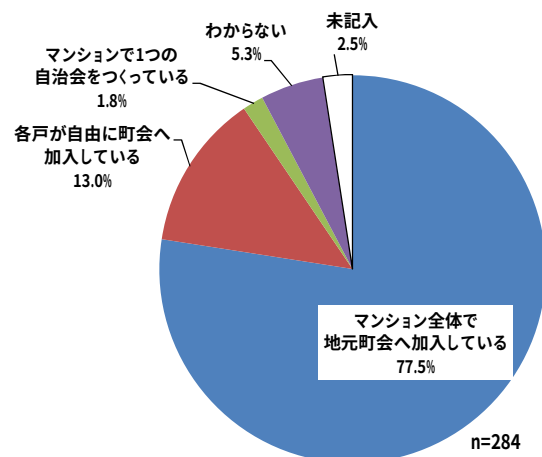
■ 総戸数別の居住者の把握状況



② 町会・自治会への加入状況

- 「マンション全体で地元町会へ加入している」が77.5%を占める。
- 「マンションで1つの自治会をつくっている」と回答したマンションは1.8%あった。これらは、駅前再開発で建設されたマンションや大規模な団地にあるマンションの自治会である。

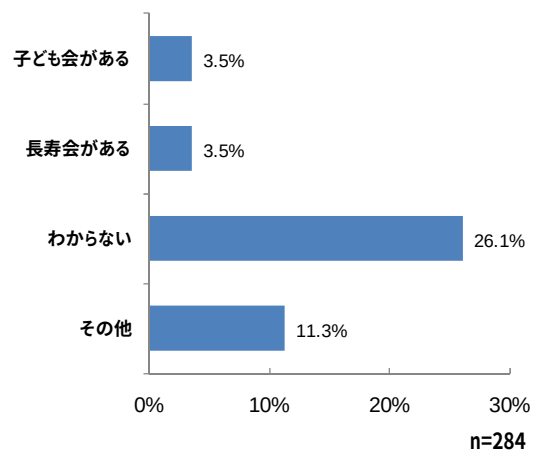
■ 町会・自治会への加入状況



③ マンション内のコミュニティについて

- マンション内のコミュニティについて、「子ども会がある」、「長寿会がある」と回答したマンションはそれぞれ3.5%と少ない。
- その他では、町会の子ども会に参加しているという意見が多くみられた。

■ マンション内のコミュニティの状況



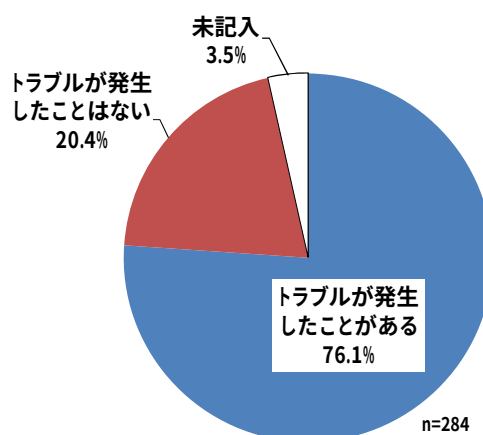
(9) トラブル等の管理運営における問題

① トラブルの発生状況

- 居住者間や管理運営に関するトラブルは

76.1%のマンションが経験している。

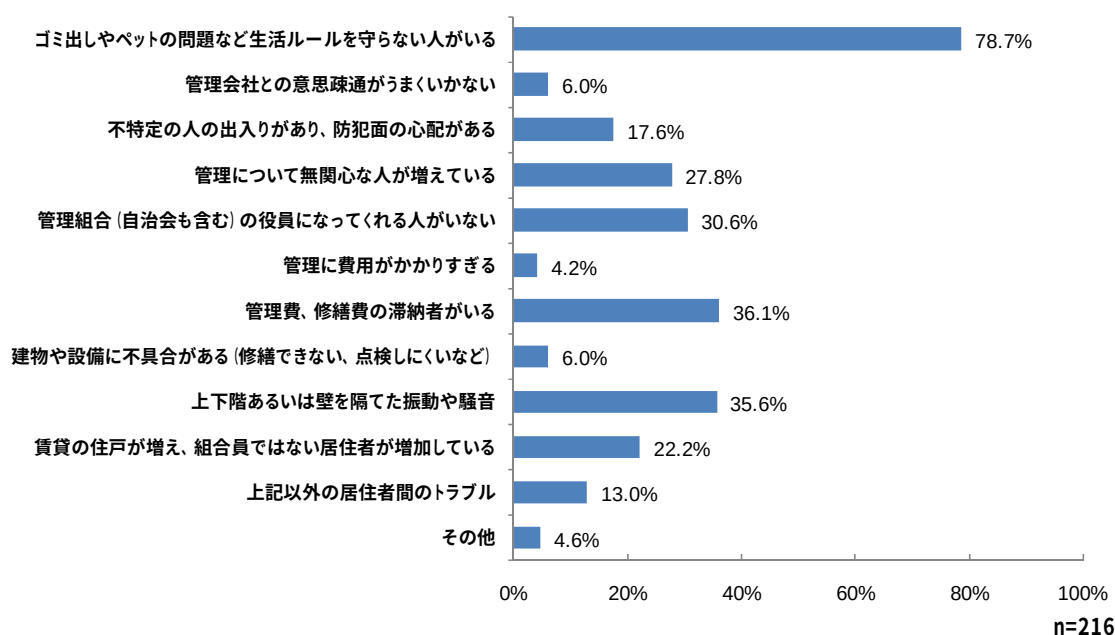
■ トラブルの経験の有無



② トラブルの内容

- トラブルの内容で、最も多く挙げられたものは「ゴミ出しやペットの問題など生活ルールを守らない人がいること」であった。
- 「管理費、修繕費の滞納者がいるといった金銭面でのトラブル」、「上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音」といった、居住者のマナー等にかかわるトラブルや、「管理組合（自治会も含む）の役員になってくれる人がいない」、「管理について無関心な人が増えている」といった、管理組合運営における問題も多く挙げられた。
- その他では、玄関前や敷地内での違法駐車・駐輪やごみの不法投棄など、マンション外部の人とのトラブルが多くみられた。

■ トラブルの内容



- 築年数が 20 年以上のマンションでは、「管理組合（自治会も含む）の役員になってくれる人がいない」ことや、「管理費・修繕費の滞納者がいる」ことを挙げたマンションが、それぞれ 30%を上回る。
- 築年数 30 年以上のマンションでは、「不特定の人の出入りがあり、防犯面の心配がある」や、「賃貸の住戸が増え、組合員ではない居住者が増加している」といったトラブルが多くみられる。

■ 築年数別・内容別のトラブルの発生状況

築年数区分		n	ゴミ出しやペットの問題など生活ルールを守らない人がいる	管理会社との意思疎通がうまくいかない	不特定の人の出入りがあり、防犯面の心配がある	管理について無関心な人が増えている	管理組合 自治会も含むの役員になってくれる人がいない	管理に費用がかかりすぎる	管理費、修繕費の滞納者がいる	建物や設備に不具合がある 修繕できない、点検しにくいなど	上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音	賃貸の住戸が増え、組合員ではない居住者が増加している	左記以外の居住者間のトラブル	その他
10 年未満	回答数 (件)	55	32	0	1	8	11	0	6	0	18	3	6	5
	割合(%)	-	58.2	0	1.8	14.5	20.0	0	10.9	0	32.7	5.5	10.9	9.1
10 年以上 20 年未満	回答数 (件)	96	51	5	10	20	13	3	25	4	24	5	10	3
	割合(%)	-	53.1	5.2	10.4	20.8	13.5	3.1	26.0	4.2	25.0	5.2	10.4	3.1
20 年以上 30 年未満	回答数 (件)	47	31	5	5	13	17	5	15	1	13	12	2	1
	割合(%)	-	66.0	10.6	10.6	27.7	36.2	10.6	31.9	2.1	27.7	25.5	4.3	2.1
30 年以上	回答数 (件)	86	56	3	22	21	27	1	33	8	22	28	10	1
	割合(%)	-	65.1	3.5	25.6	24.4	31.4	1.2	38.4	9.3	25.6	32.6	11.6	1.2

■は 30%以上のマンションから回答があったもの

- 総戸数 40 戸以上のマンションでは、「管理費、修繕費の滞納者がいる」ことをトラブルの内容として挙げたマンションが 30%を上回る。
- 総戸数の多いマンションでは、「管理について無関心な人が増えている」や、「上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音」がトラブルとなっている場合が多い。

■ 総戸数別・内容別のトラブルの発生状況

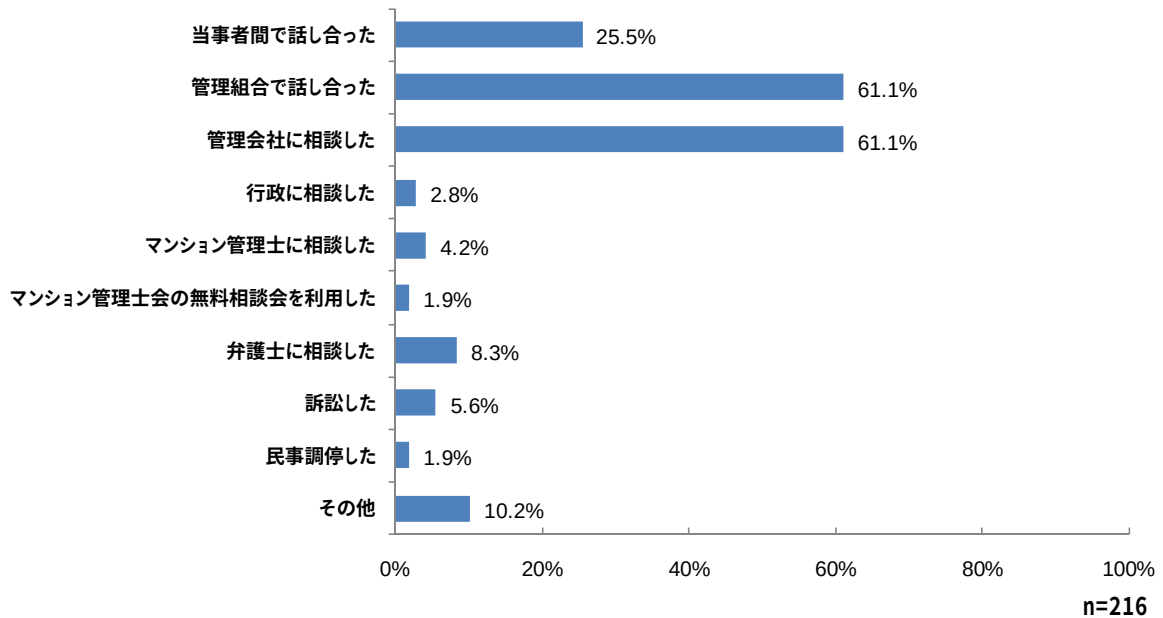
総戸数区分		n	ゴミ出しやペットの問題など生活ルールを守らない人がいる	管理会社との意思疎通がうまくいかない	不特定の人の出入りがあり、防犯面の心配がある	管理について無関心な人が増えている	管理組合 自治会も含むの役員になってくれる人がいない	管理に費用がかかりすぎる	管理費、修繕費の滞納者がいる	建物や設備に不具合がある 修繕できない、点検しにくいなど	上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音	賃貸の住戸が増え、組合員ではない居住者が増加している	左記以外の居住者間のトラブル	その他
40 戸未満	回答数(件)	127	59	6	10	25	32	4	28	5	27	18	7	9
	割合(%)	-	46.5	4.7	7.9	19.7	25.2	3.1	22.0	3.9	21.3	14.2	5.5	7.1
40 戸以上 60 戸未満	回答数(件)	85	57	4	12	13	16	3	27	5	15	16	6	5
	割合(%)	-	67.1	4.7	14.1	15.3	18.8	3.5	31.8	5.9	17.6	18.8	7.1	5.9
60 戸以上	回答数(件)	72	54	3	16	24	20	2	24	3	35	14	17	2
	割合(%)	-	75.0	4.2	22.2	33.3	27.8	2.8	33.3	4.2	48.6	19.4	23.6	2.8

■は 30%以上のマンションから回答があったもの

③ トラブルの解決法

- トラブルの解決方法としては、「管理組合で話し合った」や「管理会社に相談したという」方法が 61.1%である。
- 「弁護士に相談した」や、「訴訟した」、「民事調停した」というケースもみられる。

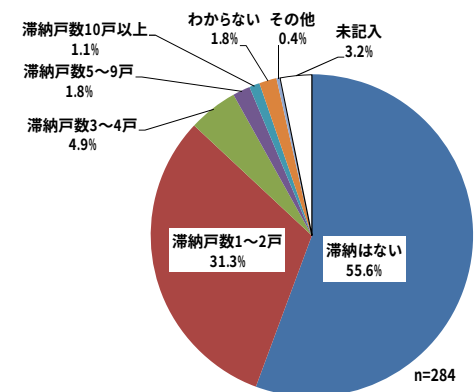
■ トラブルの解決方法



④ 管理費・修繕積立金の滞納

- 管理費・修繕積立金の滞納戸数では、「滞納はない」と回答したマンションが 55.6%である。
- 39.1%のマンションで、管理費・修繕積立金の滞納住戸が確認されている。

■ 管理費・修繕積立金の滞納戸数

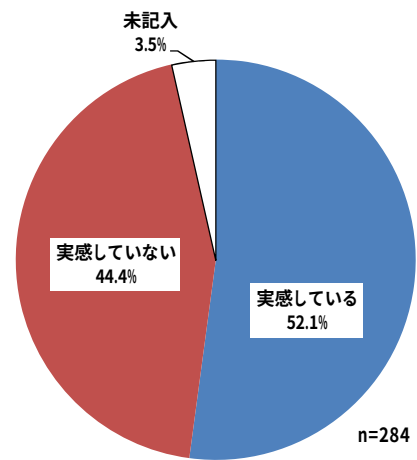


⑤ 管理組合役員のなり手不足の問題

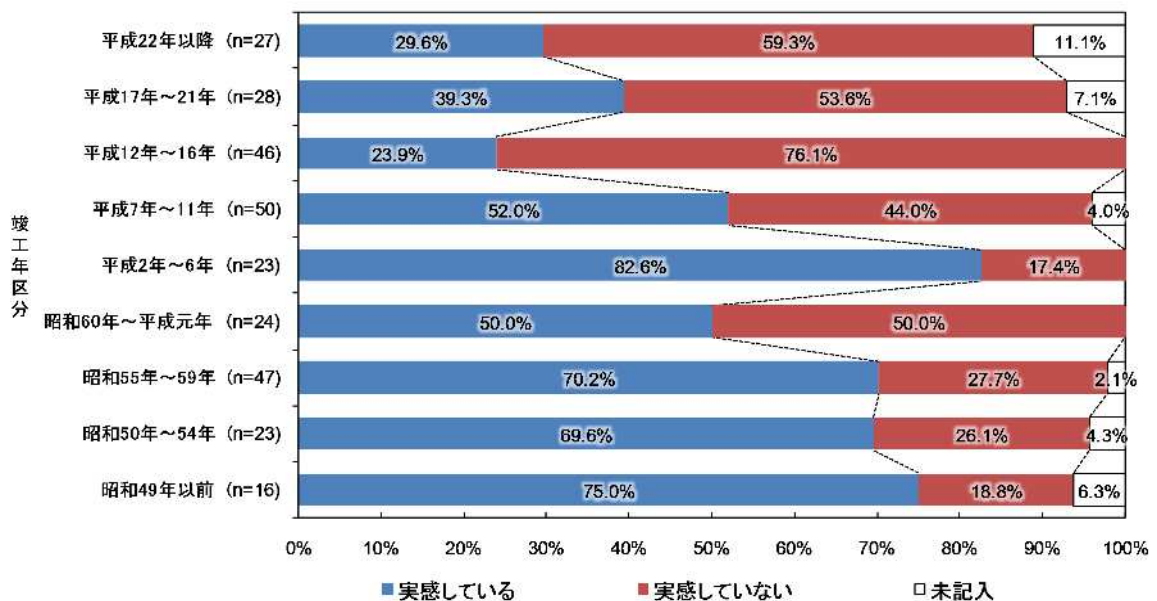
1) 管理組合役員のなり手不足の実感

- 管理組合の役員のなり手不足は、52.1%のマンションが感じている。
- 平成11年以前に竣工したマンションでは、半数以上が管理組合役員のなり手不足を感じている。

■ 管理組合役員のなり手不足の実感



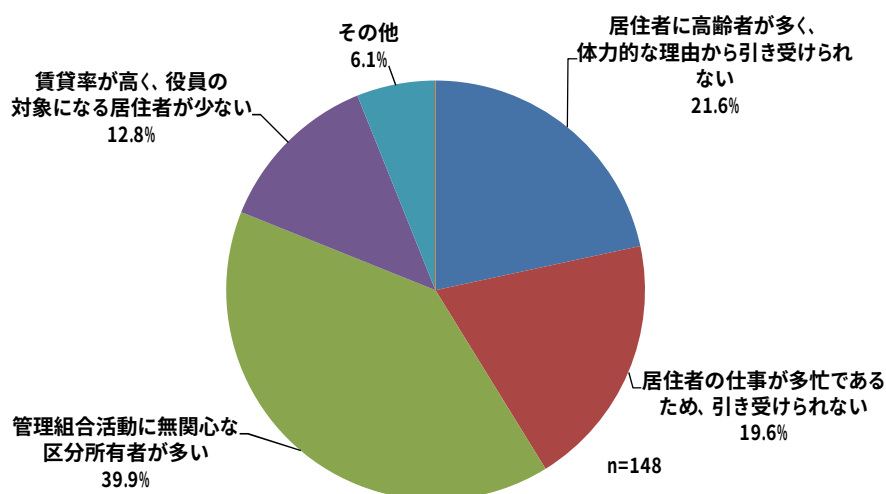
■ 竣工年別の管理組合役員のなり手不足の実感



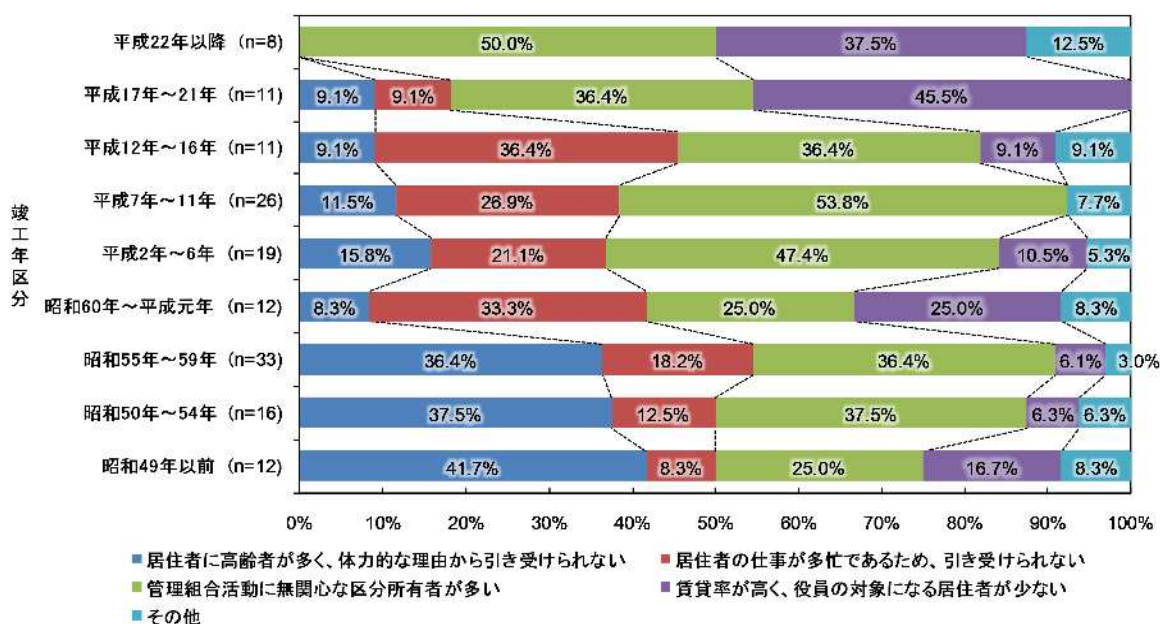
2) 管理組合役員のなり手不足の要因

- マンションの役員のなり手不足の主な要因は、「管理組合活動に無関心な区分所有者が多い」ことが 39.9%、「居住者に高齢者が多く、体力的な理由から引き受けられない」ことが 21.6%を占めている。
- 竣工年別にみると、築年数の浅いマンションでは、「管理組合活動に無関心な居住者が多い」こと、「賃貸率が高く、役員の対象になる居住者が少ない」ことが、主な要因として挙げられた。
- 昭和 59 年以前に竣工したマンションでは、「居住者に高齢者が多く、体力的な理由から引き受けられない」ことが高い割合を占めている。

■ 管理組合役員のなり手不足の主な要因



■ 竣工年別の管理組合役員のなり手不足の主な要因



4.2 修繕・建替え・耐震化の状況

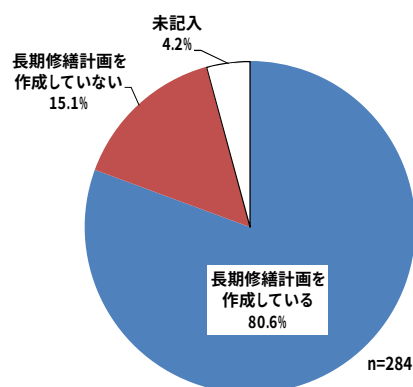
(1) 修繕の状況

① 長期修繕計画の状況

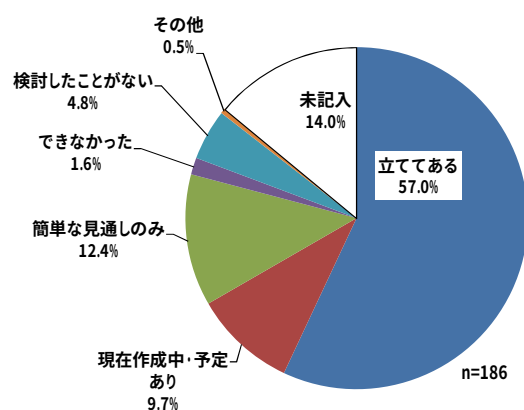
1) 長期修繕計画の有無

- 長期修繕計画を作成しているマンションは 80.6%を占め、前回調査（平成 19 年）と比較して、多くのマンションが長期修繕計画を作成している。
- 長期修繕計画を作成していないマンションは 15.1%ある。
- 築年数別にみると、築年数 30 年以上のマンションでは、30.2%が長期修繕計画を作成していない状況にある。

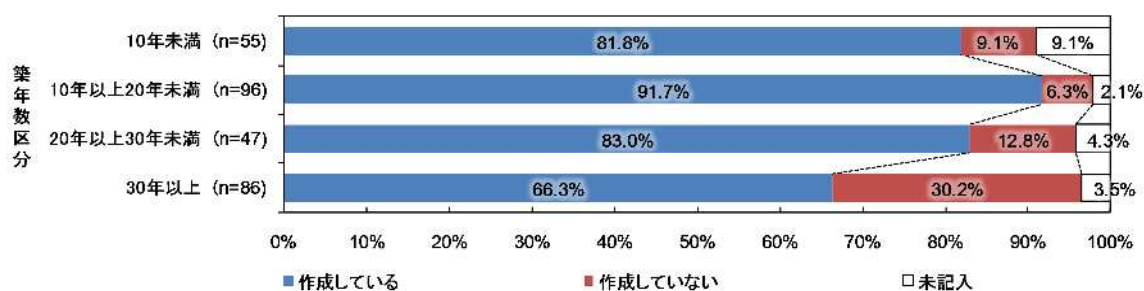
■ 長期修繕計画の作成状況



■ 前回調査（平成 19 年）の結果



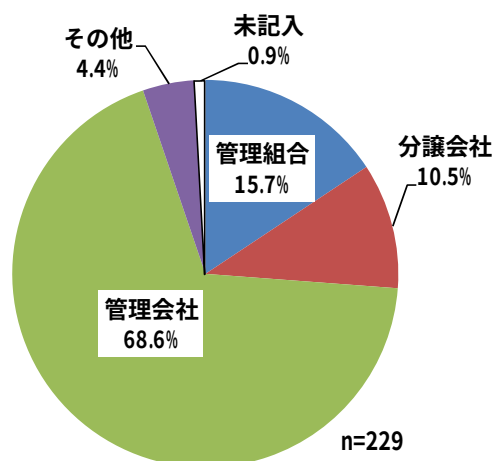
■ 築年数別の長期修繕計画作成状況



2) 長期修繕計画の作成主体

- 長期修繕計画の作成主体は、管理会社が 68.6%、管理組合が 15.7%、分譲会社が 10.5%を占める。

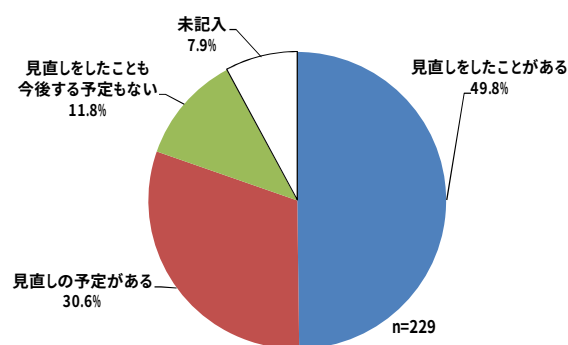
■ 長期修繕計画の作成主体



3) 長期修繕計画の見直しの状況

- 長期修繕計画の見直しについては、「見直しをしたことがある」が 49.8%、「見直しの予定がある」が 30.6%を占めている。
- 平成 16 年以前に作成された長期修繕計画で、10 年以上見直しをされていないものが 29.6%みられる。

■ 長期修繕計画の見直し状況



■ 平成 16 年以前作成の長期修繕計画の見直し状況

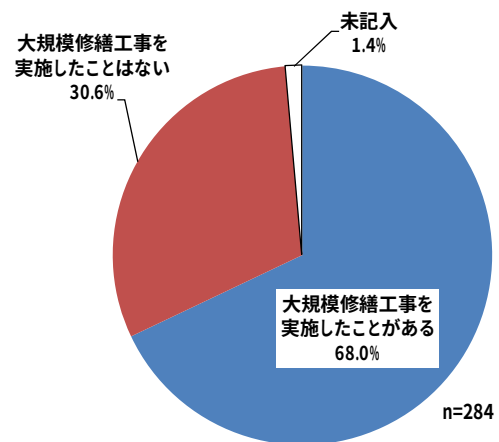
	回答数 (件)	割合
見直しをしたことがある	43	70.5%
見直しの予定がある	14	23.0%
見直しをしたことも今後する予定もない	4	6.6%
n	61	100%

② 大規模修繕工事の実施状況

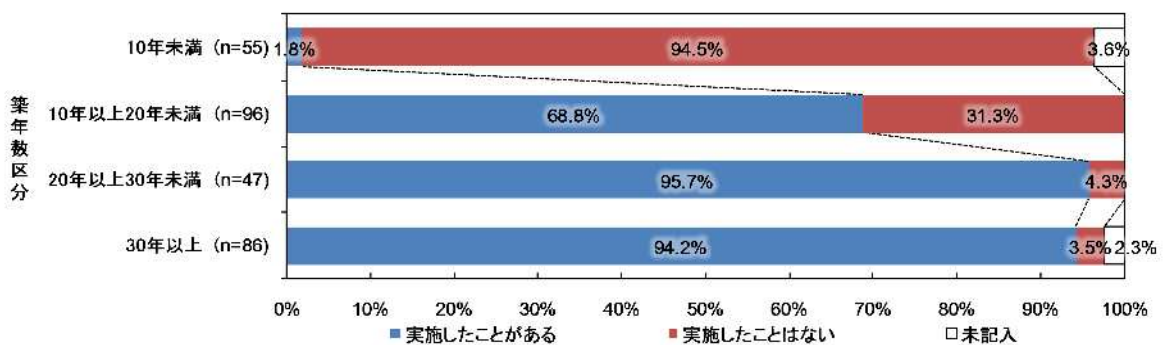
1) 大規模修繕工事の実施の有無

- 大規模修繕工事の実施状況は、68.0%のマンションで「大規模修繕工事を実施したことがある」との回答があった。
- 築年数 10 年未満のマンションでは、実施したことがあるものの割合は非常に低い。
- 築年数 10 年以上を経過したマンションから、大規模修繕工事を実施したものの割合が高くなり、築年数 20 年以上のマンションでは、90%以上が実施している。

■ 大規模修繕工事の実施経験



■ 築年数別の大規模修繕工事の実施経験



- 築年数 20 年以上を経過しても大規模修繕工事を実施したことがないマンションは 5 件あり、全てが総戸数 30 戸未満の小規模なマンションであった。
- 5 件中 3 件のマンションが長期修繕計画を作成しておらず、これらは全て築年数 30 年以上であった。

■ 築年数 20 年以上大規模修繕工事未実施マンション
[総戸数規模]

	回答数 (件)
10 戸未満	1
10 戸以上 20 戸未満	1
20 戸以上 30 戸未満	3
n	5

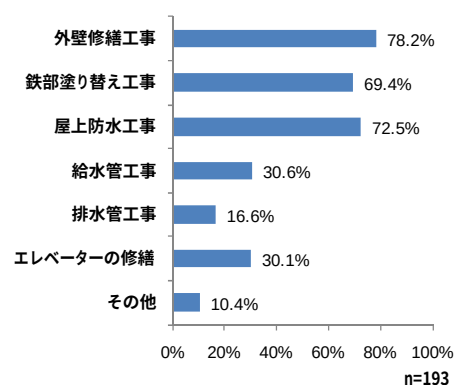
[長期修繕計画作成状況]

	回答数 (件)
長期修繕計画を作成している	2
長期修繕計画を作成していない	3
n	5

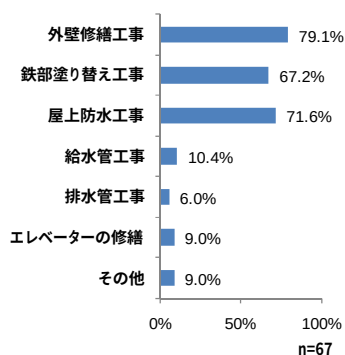
2) 大規模修繕工事の実施内容

- 大規模修繕工事の内容では、外壁修繕工事や、鉄部塗り替え工事、屋上防水工事といった、建築設備以外の修繕工事を実施したマンションの割合が高い。
- 外壁修繕工事や、鉄部塗り替え工事、屋上防水工事は、築年数 20 年未満のマンションでも多く実施されている。
- 給水管工事、排水管工事、エレベーターの修繕は、築年数 20 年以上になると、実施したマンションの割合が高くなる。

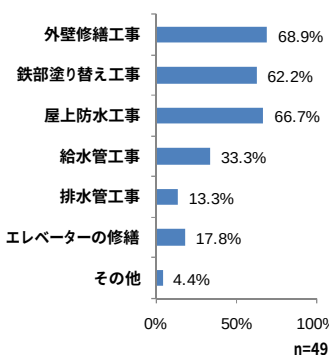
■ 大規模修繕工事の内容



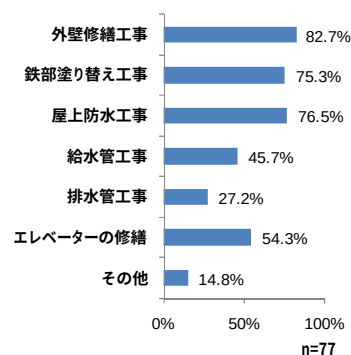
[築年数 20 年未満]



[築年数 20 年以上 30 年未満]



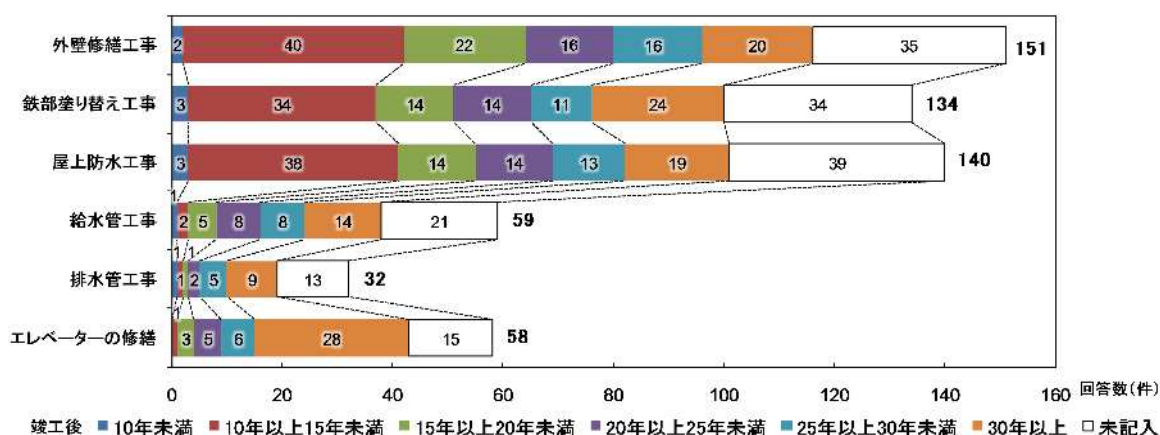
[築年数 30 年以上]



3) 大規模修繕工事の実施時期

- 外壁修繕工事、屋上防水工事、鉄部塗り替え工事は、多くのマンションが、10～15 年に 1 回の頻度で実施している。
- 給水管工事、排水管工事、エレベーターの修繕といった、建築設備の修繕工事の実施時期は、築年数 30 年以上が最も多い。

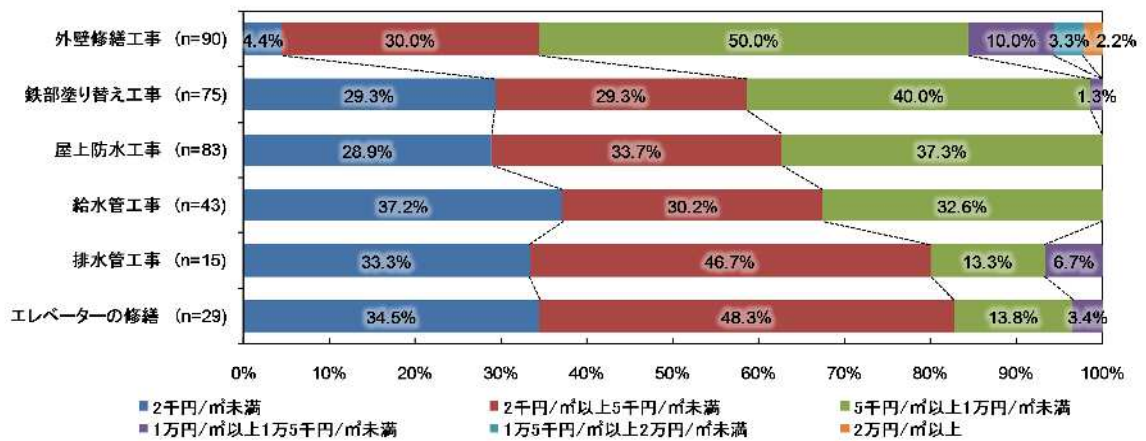
■ 大規模修繕工事の実施時期



③ 大規模修繕工事の費用

- 大規模修繕工事の延床面積 1 m²あたりの費用が、1 万円以上となるものの割合は低い。
- 外壁修繕工事は、他の工事と比較して費用が高い。

■ 大規模修繕工事の延床面積あたり費用

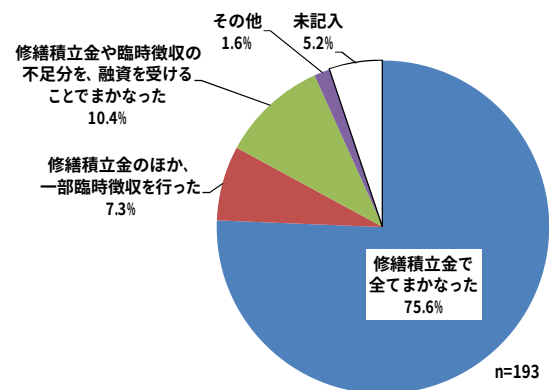


※ 費用の記入があったもののみについて集計

④ 修繕資金の調達方法

- 大規模修繕工事の資金を、「修繕積立金で全てまかなった」マンションが、75.6%を占めている。
- 「修繕積立金のほか、一部臨時徴収を行った」が7.3%、「修繕積立金や臨時徴収の不足分を、融資を受けることでまかなった」が10.4%であった。
- 「修繕積立金や臨時徴収の不足分を、融資を受けることでまかなった」と回答したマンションのうち、55.0%が住宅金融支援機構(旧公庫)の融資を受けている。

■ 修繕資金の調達方法



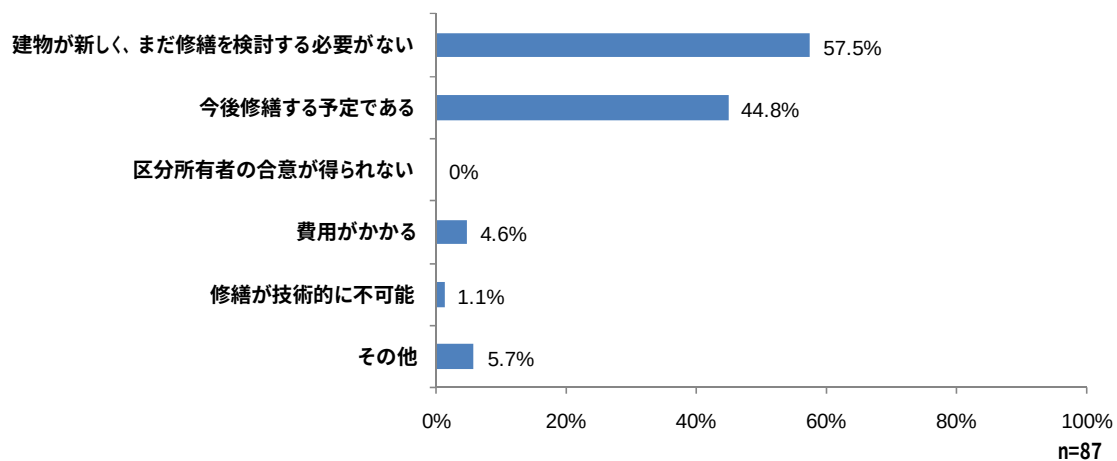
■ 融資元

	回答数 (件)	割合
住宅金融支援機構(旧公庫)	11	55.0%
民間銀行	3	15.0%
その他	4	20.0%
未記入	2	10.0%
n	20	100%

⑤ 大規模修繕工事を実施しない理由

- 築年数 10 年以上 30 年未満のマンションでは、「今後修繕する予定である」の割合が高く、多くのマンションで、築 10 年以上が経過した時点から本格的な検討が始まる。
- 築年数 30 年以上で、大規模修繕工事を実施していないマンションでは、費用面の課題を抱えている。また、その他の理由では、「管理費、積立金がなかなか値上げできない」や「問題箇所全部を修繕できるか否かは未定である」といった回答がみられる。

■ 大規模修繕工事を実施しない理由



■ 築年数別の大規模修繕工事を実施しない理由

築年数区分	n (件)	建物が新しく、まだ 修繕を検討する 必要がない	今後修繕する 予定である	区分所有者の 合意が得られ ない	費用が かかる	修繕が技術的 に不可能	その他
10 年未満	52	86.5%	17.3%	0%	0%	0%	0%
10 年以上 20 年未満	30	16.7%	90.0%	0%	6.7%	0%	10.0%
20 年以上 30 年未満	2	0%	100%	0%	0%	0%	0%
30 年以上	3	0%	33.3%	0%	66.7%	33.3%	66.7%

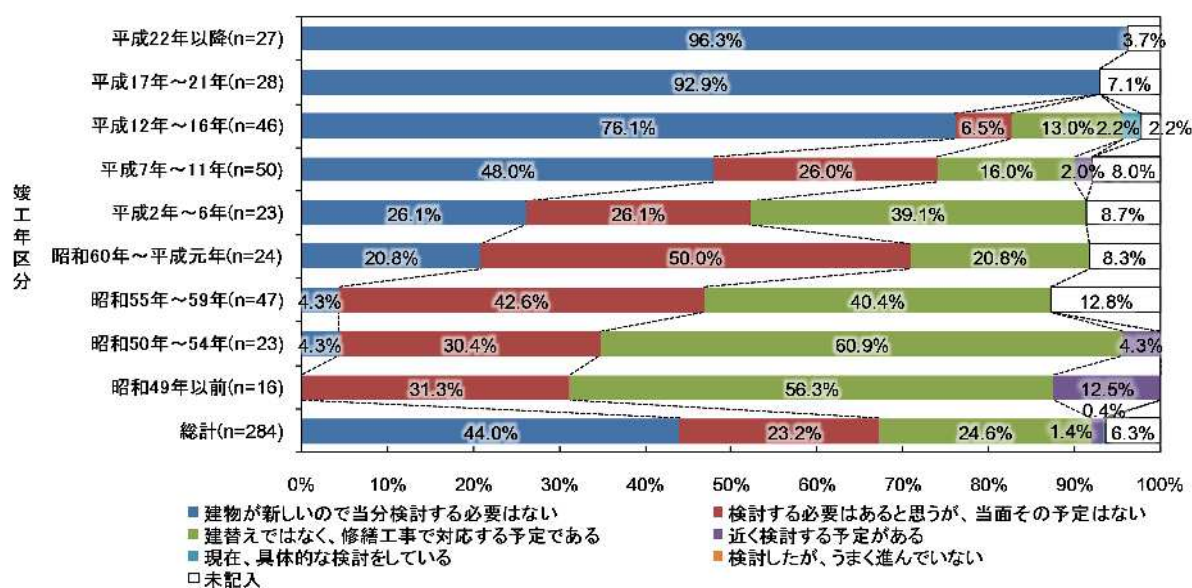
■は 50%以上

(2) 建替えの状況

① 建替えの検討状況

- 建替えの検討状況としては、築年数の浅いマンションを除き、「検討する必要があると思うが、当面その予定はない」、「建替えではなく、修繕工事で対応する予定である」が高い割合を占めており、建替えの具体的な検討をしているマンションは少ない。
- 昭和54年以前に竣工したマンションであっても、「建替えではなく、修繕工事で対応する予定である」の割合が50%を上回る。

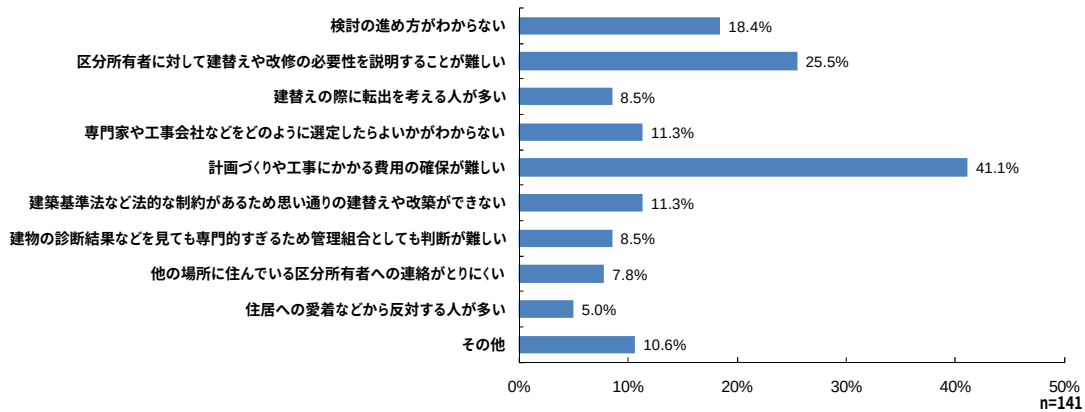
■ 竣工年別の建替え状況



② 建替え検討における課題

- マンションの建替えの検討における課題としては、「計画づくりや工事にかかる費用の確保が難しい」ことと、「区分所有者に対して、建て替えや改修の必要性を説明することが難しい」ことが多く挙げられている。

■ 建替え検討における課題

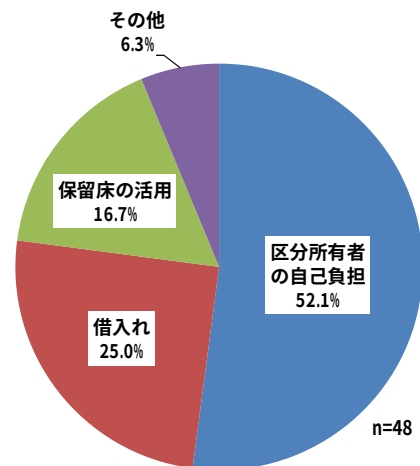


※建替えの検討状況で「建物が新しいので当分検討する必要はない」と未記入で回答したものを除いて集計

③ 建替え資金の調達方法

- マンションの建替えの資金調達方法としては、「区分所有者の自己負担」が 52.1%であり、「借入れ」が 25.0%、「保留床の活用を行う」が 16.7%を占めている。

■ 建替え資金の調達方法



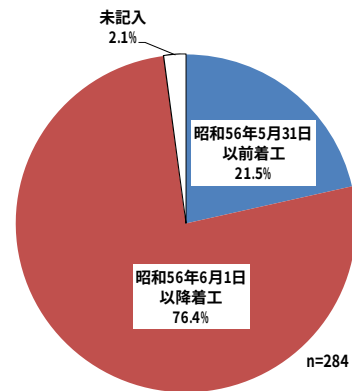
※建替えの検討状況で「建物が新しいので当分検討する必要はない」と未記入で回答したものの以外で、建替え資金の調達方法に記入があったもののみ集計

(3) 耐震化の状況

① 旧耐震基準の可能性のあるマンション

- アンケート調査の回答があったマンションのうち、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された、旧耐震基準の可能性のあるマンションの割合は、21.5%であった。

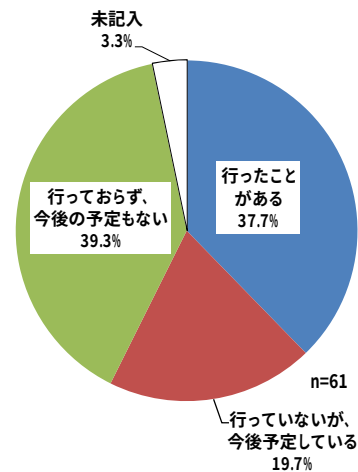
■ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工したマンション



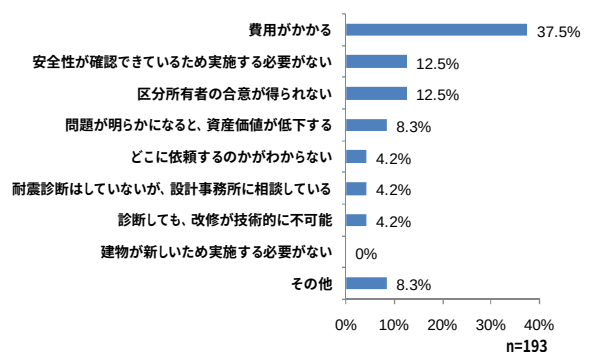
② 耐震診断の実施状況

- 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたマンションのうち、「耐震診断を行ったことがある」ものは 37.7%であり、39.3%が「耐震診断を行っておらず、今後の予定もない」状況にある。
- 「耐震診断を行っておらず、今後の予定もない」と回答したマンションでは、耐震診断を実施しない理由として、「費用がかかる」ことが最も多く挙げられている。
- その他では、「耐震診断に不信感がある」や、「設計図面が古すぎ、確認のため検査工事が必要」といった意見がみられた。

■ 耐震診断の実施状況



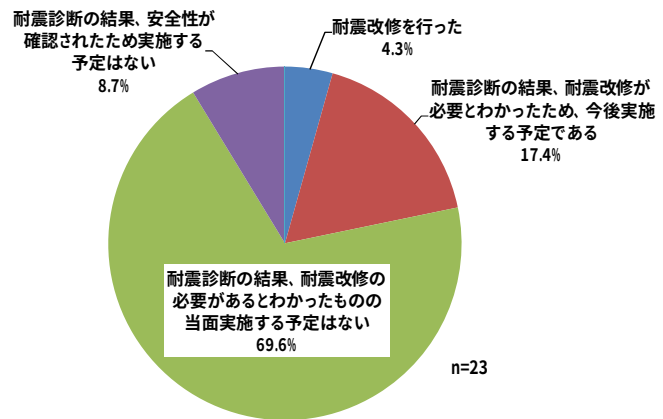
■ 耐震診断を実施しない理由



③ 耐震改修の実施状況

- 「耐震診断を行ったことがある」と回答したマンションのうち、「耐震診断の結果、耐震改修の必要があるとわかったものの当面実施する予定はない」ものが69.6%、「耐震改修を行った」ものが4.3%、「耐震診断の結果、耐震改修が必要とわかったため、今後実施する予定である」ものが17.4%を占める。

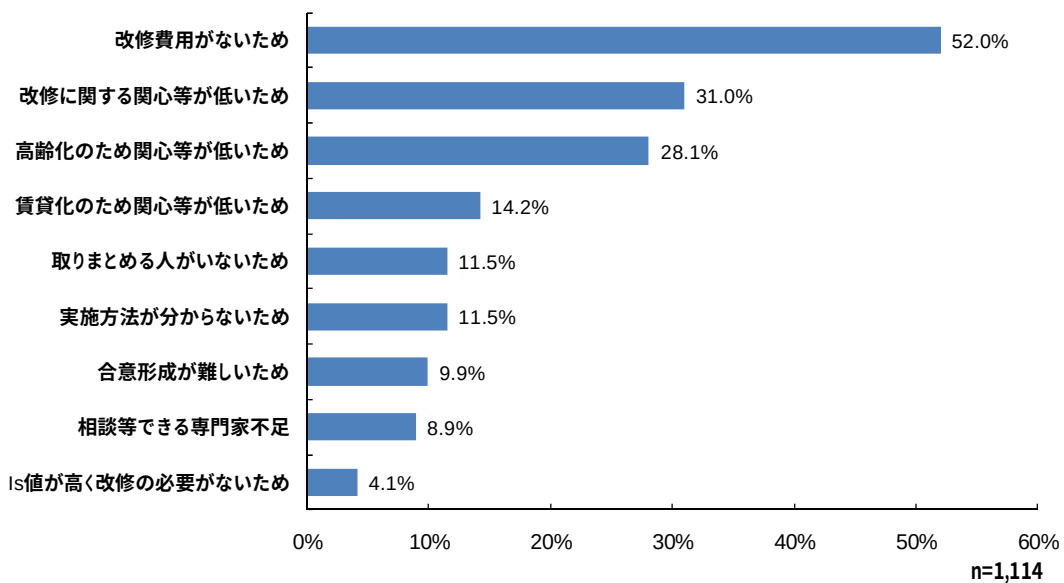
■ 耐震改修の実施状況



参考：都内分譲マンションの耐震改修を実施しない理由

平成23年実施の東京都マンション実態調査の結果では、耐震改修をしない理由として改修費用がないことが最も多く挙げられた。また、居住者の耐震改修への関心の低さも多く挙げられている。

■ 都内分譲マンションの耐震改修を実施しない理由



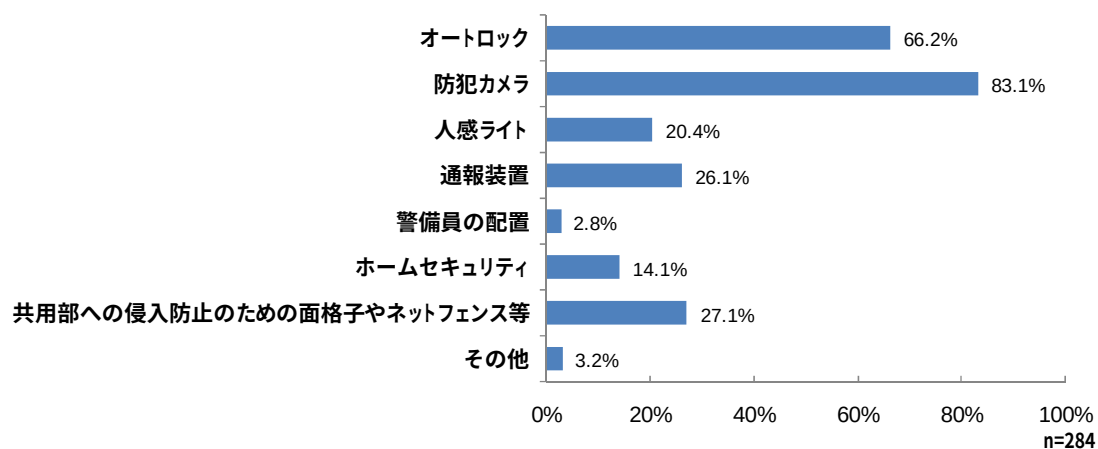
出典：東京都マンション実態調査

4.3 マンションの防犯・環境・防災対策の状況

(1) 防犯対策の状況

- 防犯対策として導入されている設備としては、防犯カメラが 83.1%と最も多く、次いで、オートロックが 66.2%と多い。
- 人感ライトや通報装置、共用部への侵入防止のための面格子やネットフェンス等も 20～30%と一定数のマンションで採用されている。
- ホームセキュリティや警備員の配置といった警備会社との契約が必要な対策は他の対策よりも導入率が低い。

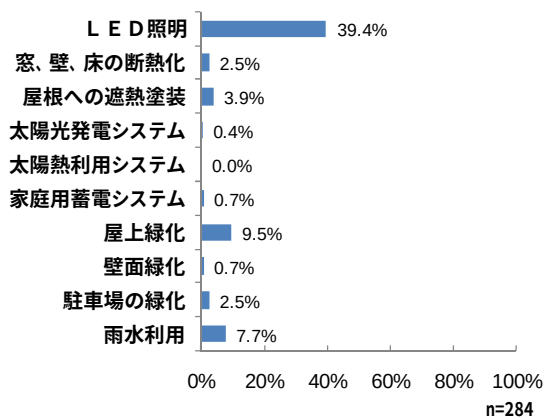
■ 防犯対策設備の設置状況



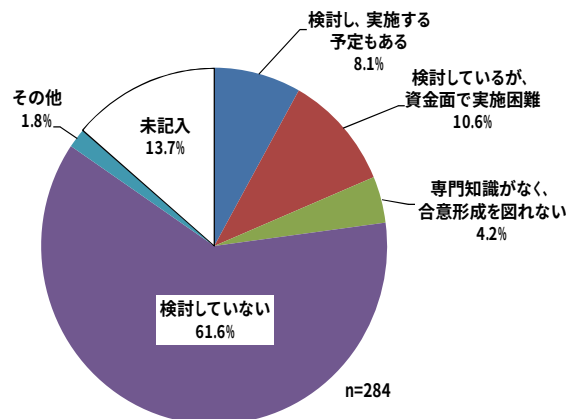
(2) 環境対策の状況

- マンション共用部の環境対策の実施状況としては、LED 照明が 39.4%のマンションに導入されており最も多い。屋上緑化は 9.5%、雨水利用は 7.7%みられる。
- 設備に費用のかかる太陽光発電システムや太陽熱利用システム、家庭用蓄電システムは 1%未満と導入率が非常に低い。
- 環境対策の検討状況としては、「検討していない」が 61.6%を占める。

■ 環境対策設備の設置状況



■ 環境対策の検討状況

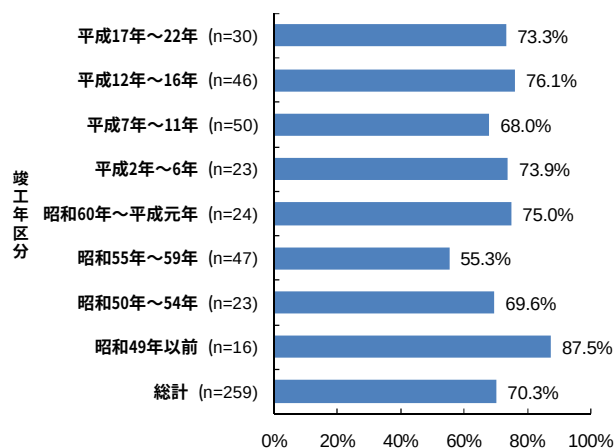


(3) 防災対策の状況

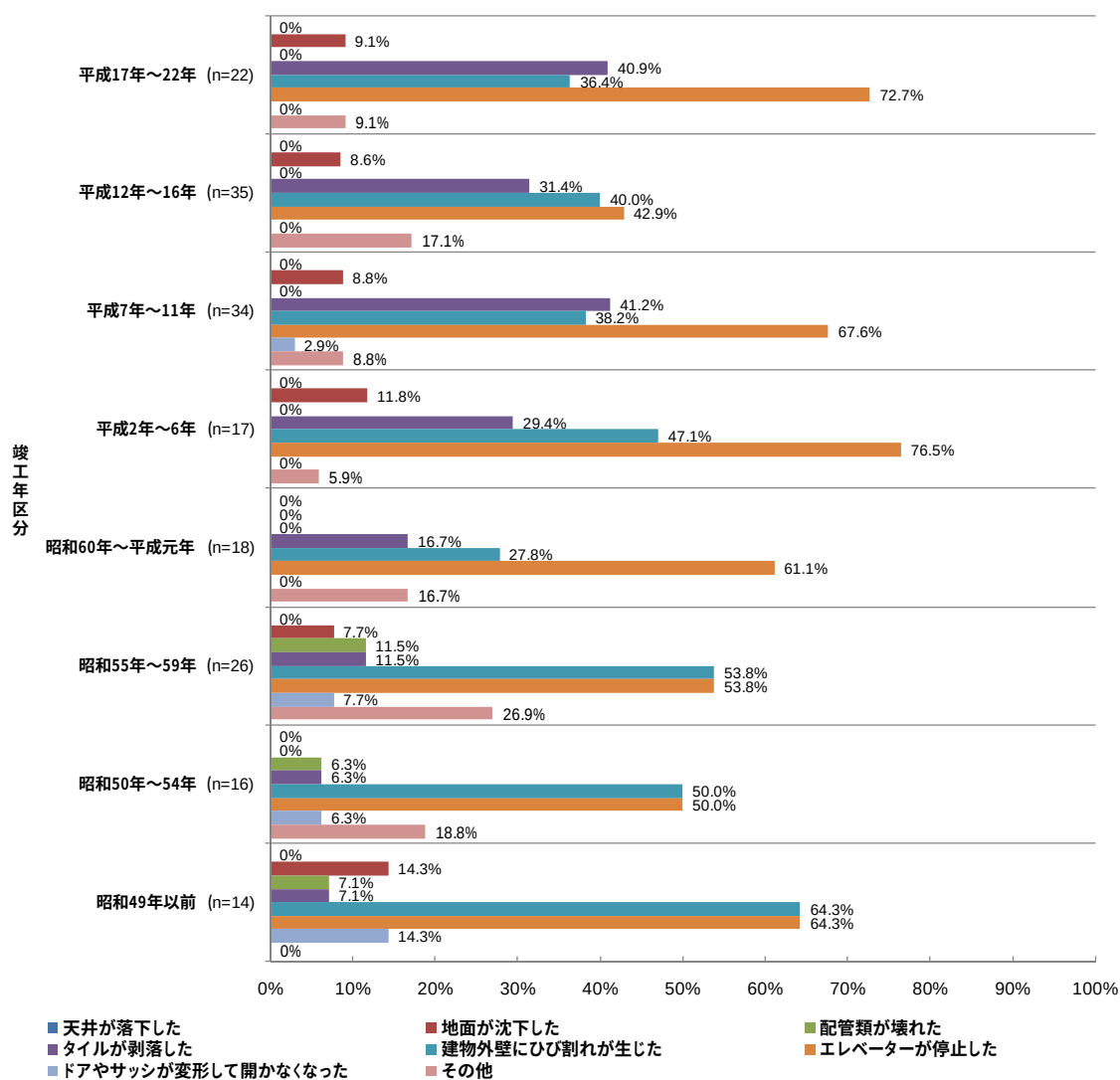
① 東日本大震災による被害

- 70.3%のマンションが、東日本大震災によって、被害を受けたと回答している。
- 竣工年別の被害内容をみると、昭和59年以前に竣工したマンションでは、配管類が壊れたという回答がみられる。

■ 竣工年別の東日本大震災による被害の有無



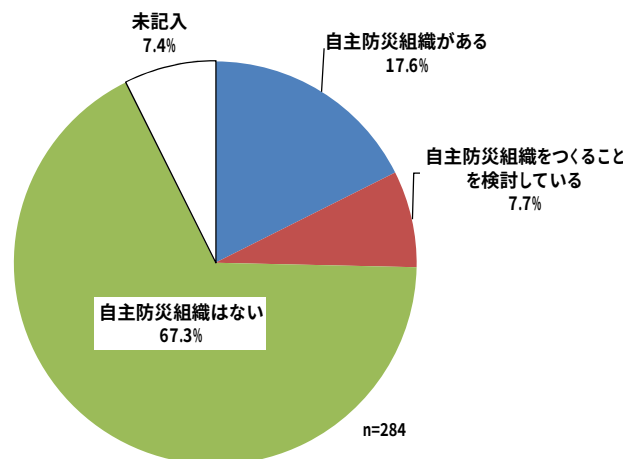
■ 竣工年別の東日本大震災による被害の内容



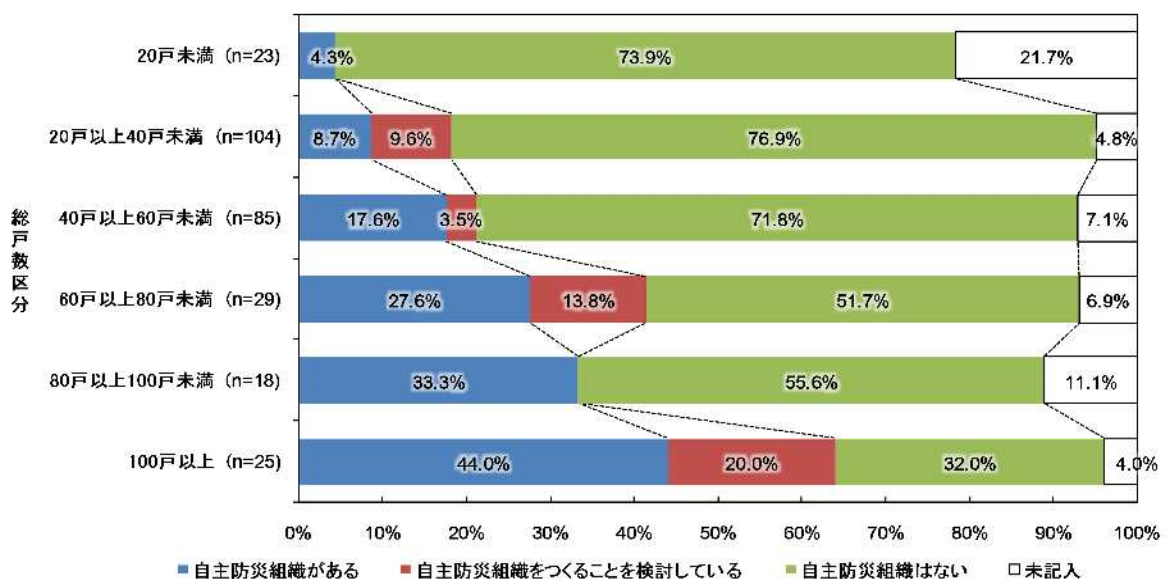
② 自主防災組織の検討状況

- 「自主防災組織がある」マンションは 17.6%、「自主防災組織をつくることを検討している」ものは 7.7%にとどまり、多くのマンションが自主防災組織はなく、自主防災組織結成の検討も行われていない状況にある。
- 総戸数別にみると、総戸数が多いマンションの方が、自主防災組織の結成や結成の検討が進んでいる傾向がみられる。

■ 自主防災組織の検討状況



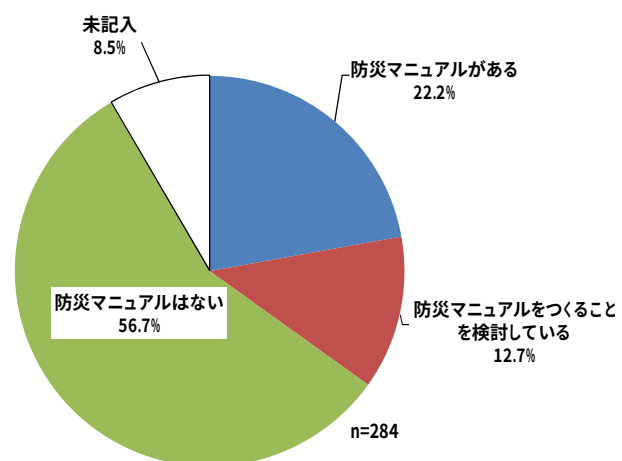
■ 総戸数別の自主防災組織の検討状況



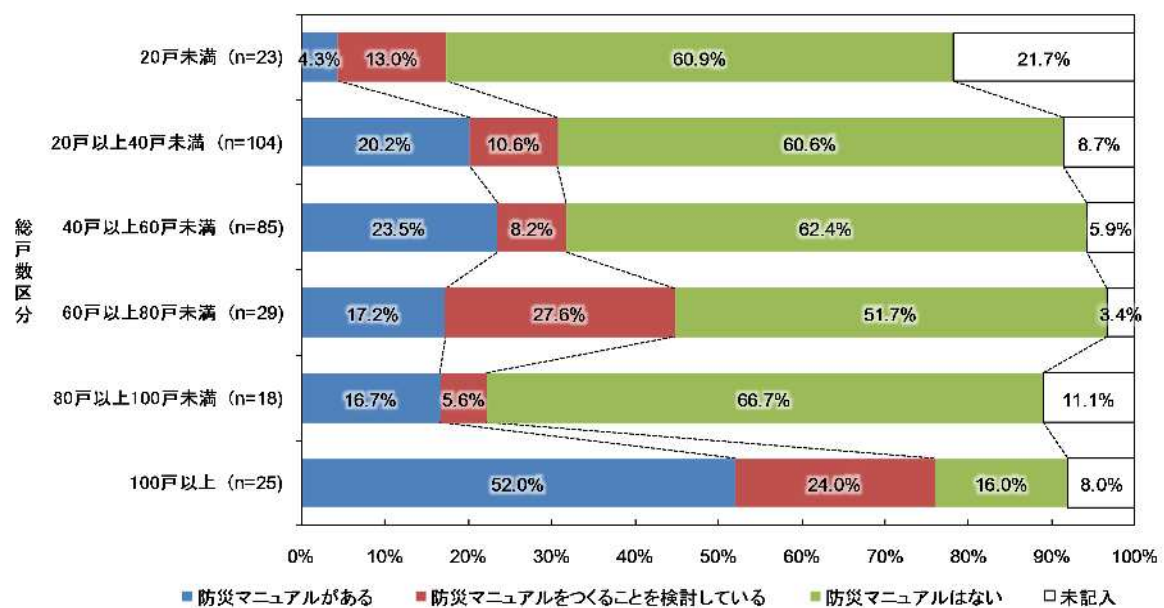
③ 防災マニュアルの作成状況

- 半数以上のマンションで、防災マニュアルが作成されず、作成の検討も行われていない状況にある。
- 総戸数別にみると、100 戸以上の大規模なマンションでは、防災マニュアルを作成しているものの割合が高い。

■ 防災マニュアルの作成状況



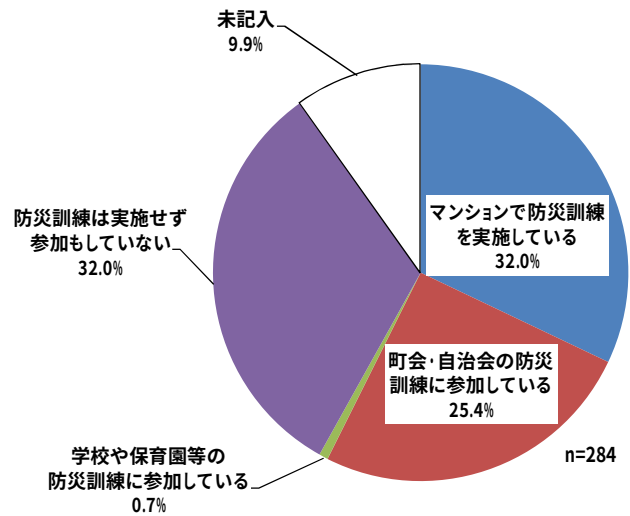
■ 総戸数別の防災マニュアルの作成状況



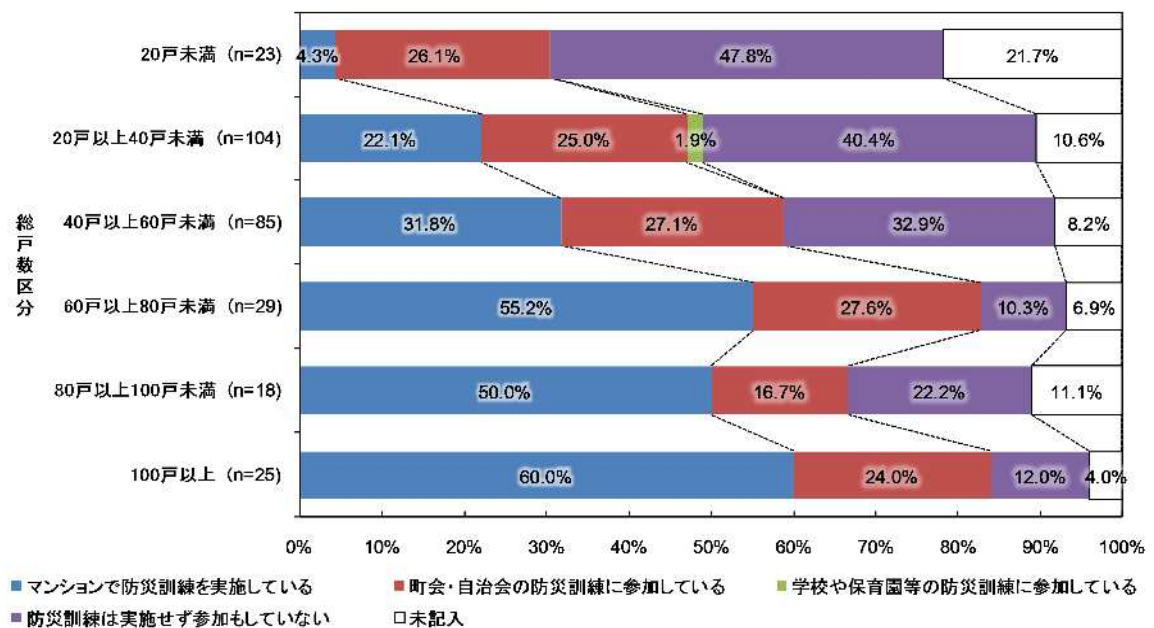
④ 防災訓練の実施状況

- 防災訓練の実施状況は、58.1%のマンションが、防災訓練を実施、又は参加をしている。
- 防災訓練は、「マンションで防災訓練を実施する」方法と「町会・自治会等の防災訓練に参加する」方法で大きく2つに分かれている。
- 総戸数別にみると、総戸数の多いマンションほど、防災訓練を実施しているものの割合が高い。
- 総戸数の少ないマンションでは、防災訓練の実施方法は、町会・自治会の防災訓練に参加する形をとっているものが多い。

■ 防災訓練の実施状況



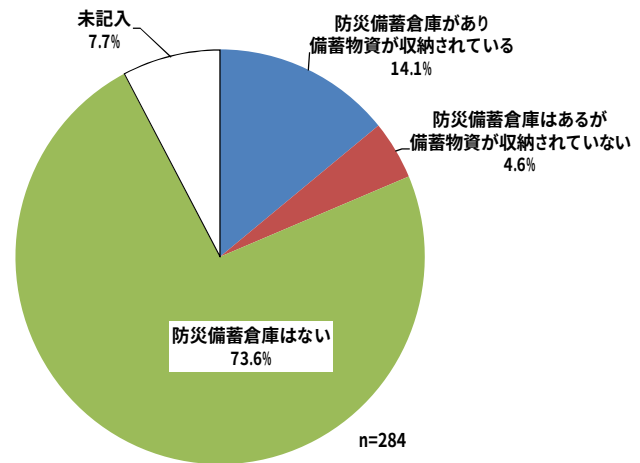
■ 総戸数別の防災訓練の実施状況



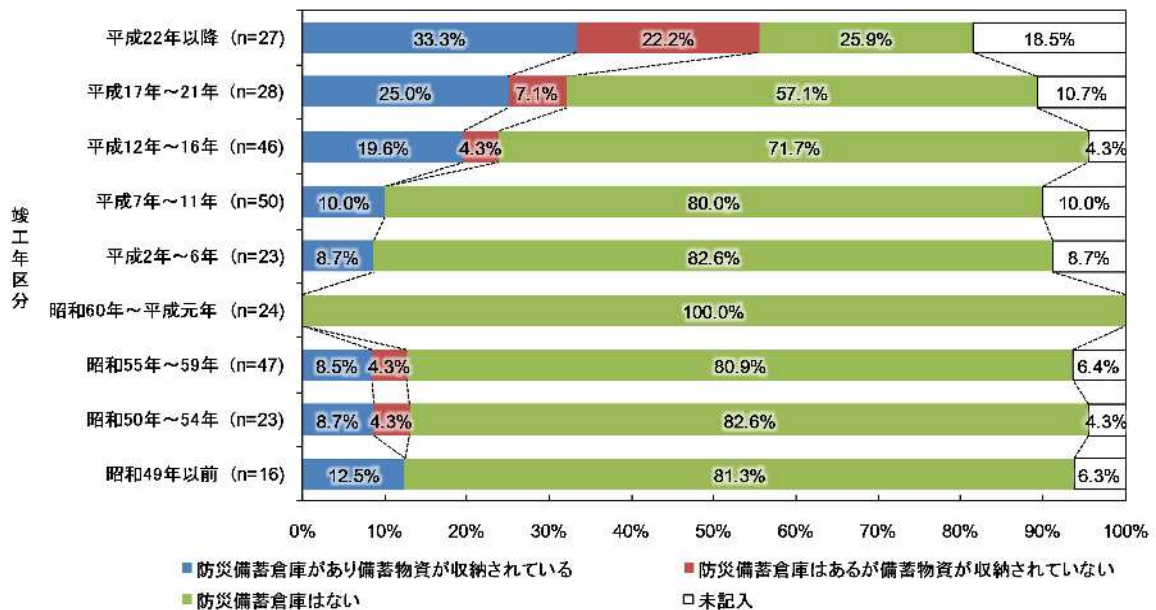
⑤ 防災備蓄倉庫の状況

- 「防災備蓄倉庫がある」マンションは18.7%にとどまる。
- 「防災備蓄倉庫はあるが、備蓄物資が収納されていない」マンションは全体の4.6%を占めており、防災備蓄倉庫を設置しているマンションの約1/4で、防災備蓄倉庫に備蓄物資が収納されないままになっている。
- 築年数の浅いマンションで、防災備蓄倉庫を設置しているものの割合が高い。なお、平成24年の建築基準法改正により、防災・減災施設(備蓄倉庫、蓄電池、自家発電設備、貯水槽)は容積対象延面積から除外された。

■ 防災備蓄倉庫の設置・利用状況



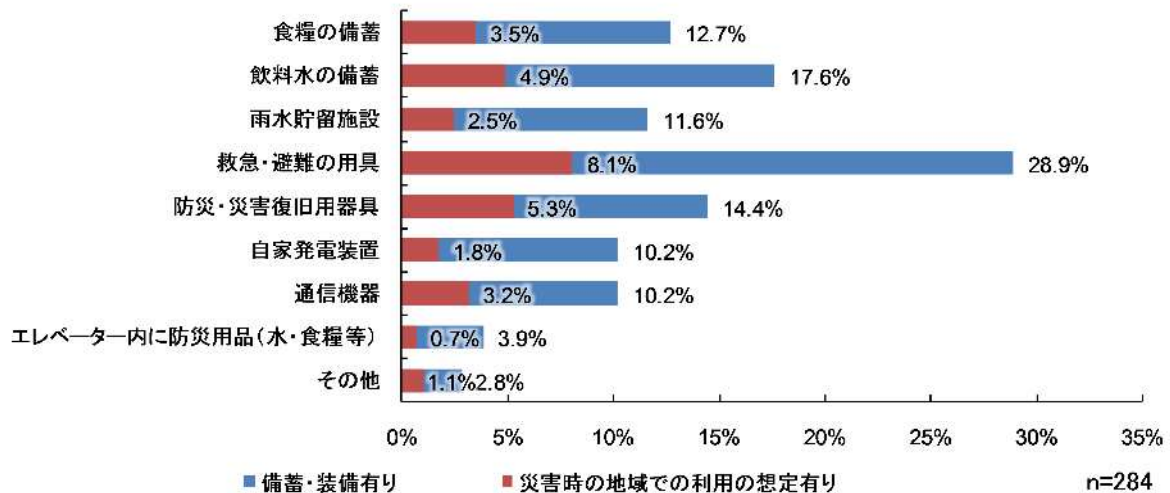
■ 竣工年別の防災備蓄倉庫の設置・利用状況



⑥ 災害に備えた備蓄や装備の状況

- 災害に備えて備蓄、装備しているものの中で、最も多く挙げられたものは、救急・避難の用具の28.9%である。
- マンションの備蓄や装備を災害時に地域で利用することについて、ほとんどのマンションが想定していない。

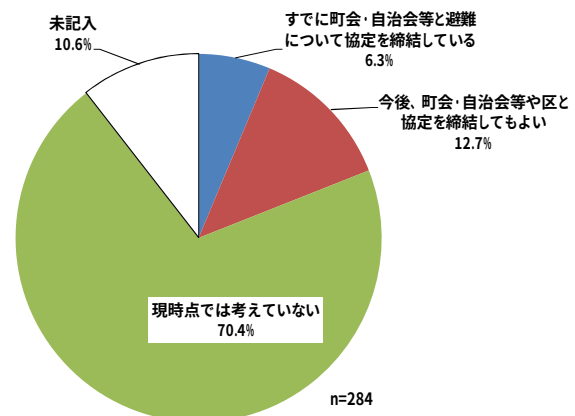
■ 災害に備えた備蓄・装備の状況と地域での利用想定



⑦ 大規模水害発生時の共用部の一時的避難場所としての利用

- 大規模水害発生時にマンションの共用部分を近隣住民のための一時的避難所として利用させることについては、「すでに町会・自治会等と避難について協定を締結している」が6.3%、「今後、町会・自治会等や区と協定を締結してもよい」が12.7%のマンションから回答があった。

■ 大規模水害発生時の一時的避難所としての利用への考え



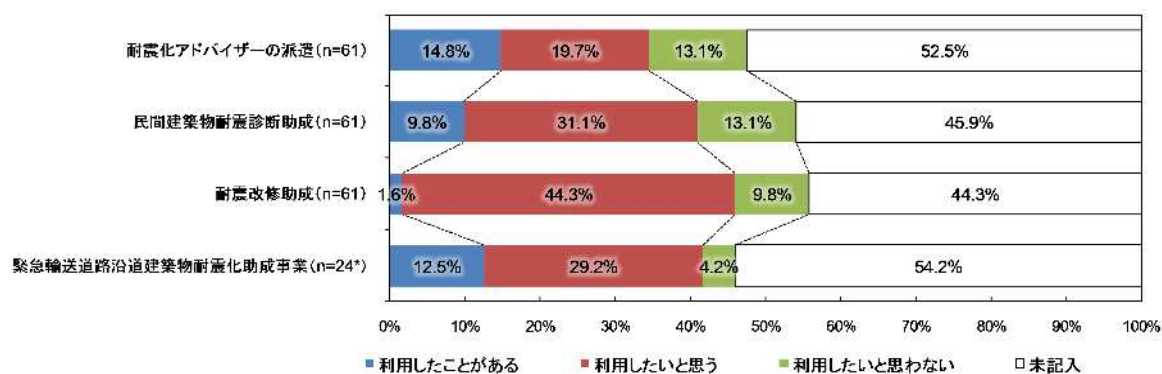
4.4 区の施策について

(1) 現行の支援制度について

① 耐震化に関する支援制度

- 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたマンションでは、全ての耐震化に関する支援制度で「利用したことがある」ものの割合は低い、「利用したいと思う」という回答もみられる。

■ 耐震化に関する支援制度の利用状況

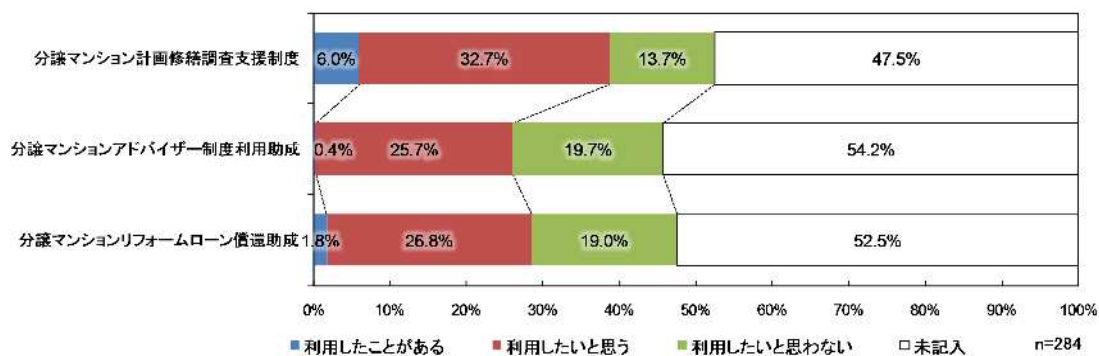


*緊急輸送道路沿道の昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたマンション

② 修繕・建替えに関する支援制度

- 全ての支援制度で「利用したことがある」マンションの割合は低い、「利用したいと思う」という回答もみられる。

■ 修繕・建替えに関する支援制度の利用状況



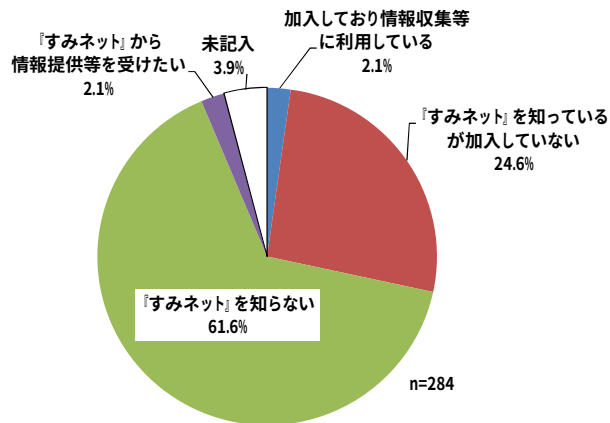
n=284

③ その他の支援制度について

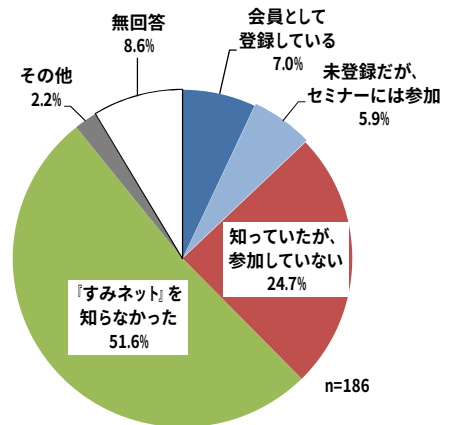
1) すみネットの利用状況

- 『すみネット』を「知らない」と回答したマンションの割合が 61.6%と最も高い割合を占め、「加入しており情報収集等に利用している」は 2.1%と低い。
- 「『すみネット』から情報提供等を受けたい」とする回答は 2.1%である。
- 前回調査時と比べて、すみネットを知らないマンションが 10 ポイント増えている。

■ すみネットの利用状況



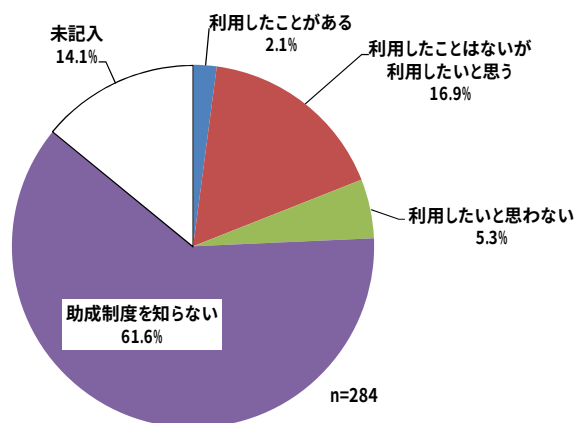
■ 前回調査 (平成 19 年) の結果



2) 地球温暖化防止設備導入助成制度の利用状況

- 地球温暖化防止設備導入助成制度については、「助成制度を知らない」が 61.6%を占めている。
- 「利用したことがある」の割合は 2.1%と非常に低い。
- 「利用したことはないが利用したいと思う」の割合は、「利用したいと思わない」よりも高い。

■ 地球温暖化防止設備導入助成制度の利用状況

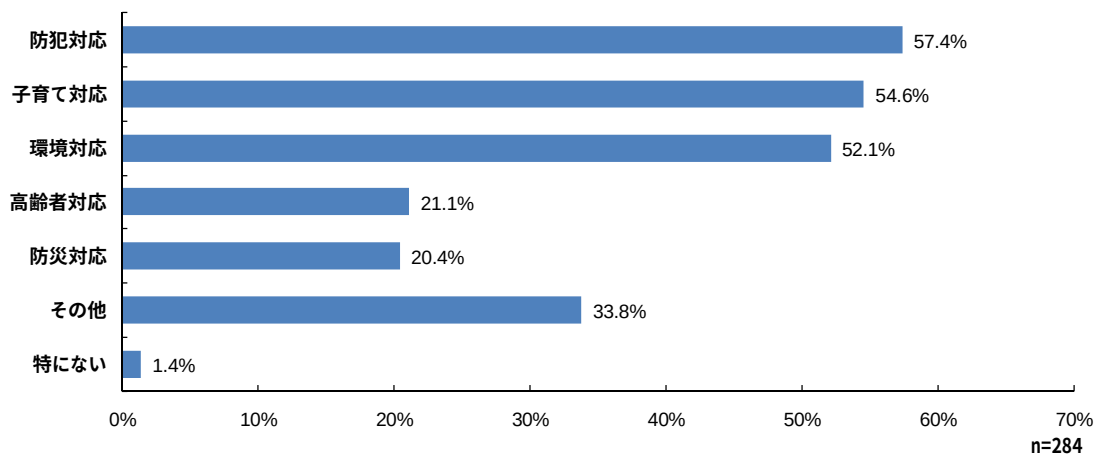


(2) 自治体に求める支援策の方向性

① 自治体が促進したほうがよいと思うマンションの機能

- 防犯対応、子育て対応、環境対応の機能が50%以上のマンションから挙げられた。
- 防災対応と高齢者対応は20%程度と他の機能に比べると少ない。
- その他では、自治会・子供会などのコミュニティの強化や生活ルールの徹底などの意見がみられた。

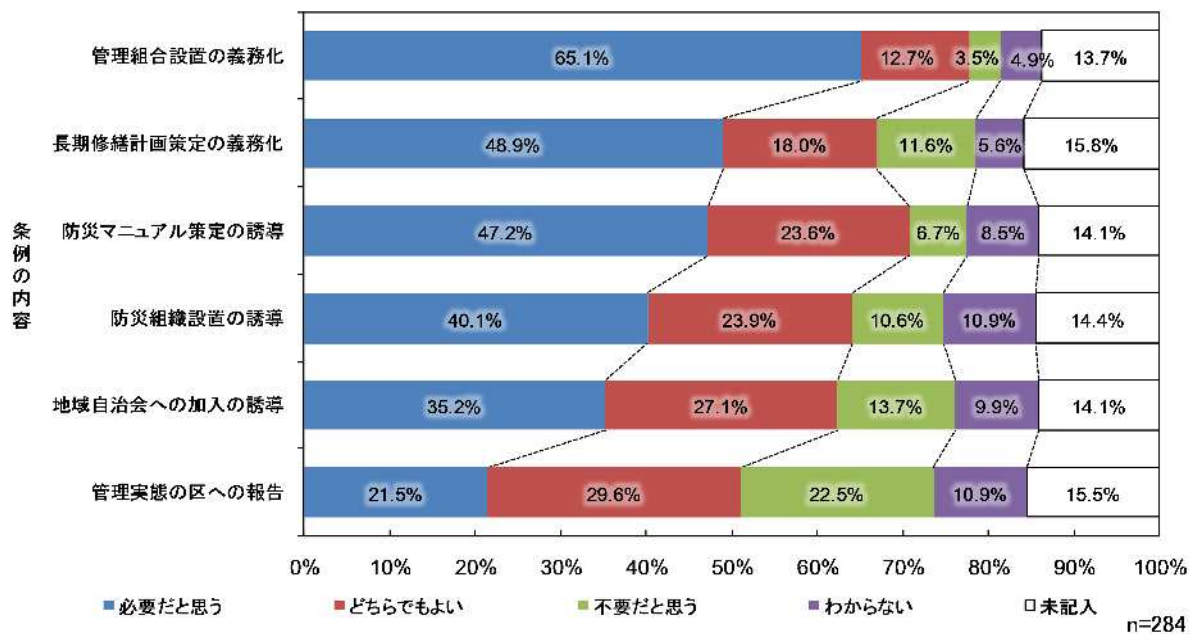
■ マンションに自治体が促進したほうがよいと思う機能



② 分譲マンションの管理の適正化に向けた条例について

- 管理の適正化に向けた条例の内容で、「必要だと思う」の割合が最も高いのは、管理組合設置の義務化の 65.1%である。
- 長期修繕計画策定の義務化は 48.9%、防災マニュアル策定の誘導は 47.2%が「必要だと思う」と回答している。
- 管理実態の区への報告は、「必要だと思う」の割合が他の内容に比べ低いが、「必要だと思う」と「どちらでもよい」を合計すると 51.1%である。

■ 管理の適正化に向けた条例に対する考え



4.5 管理等の状況のまとめ

(1) 管理組合の状況

- 管理組合のあるマンションの割合は 98.6%を占め、管理組合の運営は総戸数の 20%未満の役員数で行っているものが多い。
- 管理組合役員の任期を 1、2 年としているマンションが 86.0%を占める。また、管理組合の集会（総会）の頻度は年 1 回程度のものが 98.6%を占め、役員の任期中には 1～2 回程度しか、集会（総会）が行われないマンションが多い。
- 管理組合の理事会、役員会、専門委員会などの会合は、93.9%のマンションで少なくとも 1 年に 1 回は開催されている。
- 集会室・集会所のあるマンションでは、ないものに比べて、理事会、役員会、専門委員会の開催頻度が高い傾向がみられたことから、集会室・集会所を設置することで、会合が行いやすくなり、管理組合の活動が活発になると考えられる。
- 築年数が長く経過したマンションほど、世帯主の平均年齢が高齢であり、管理組合役員の平均年齢も高い傾向がある。
- 管理組合役員のなり手不足を実感しているマンションが約半数あり、管理組合運営上のトラブルとなったものもある。
- 管理組合役員のなり手不足の主な要因は、居住者の管理に対する無関心や、居住者が多忙なため管理組合活動に参加できないことのほか、築年数が長く経過したマンションでは、居住者の高齢化により体力的な理由から参加できないことが挙げられた。
- 築年数が長く経過したマンションほど、管理組合のなり手不足を実感しているものの割合が高い。

(2) マンションの管理形態

- 90%以上のマンションが、何らかの管理業務を管理会社に委託しているが、管理業務の委託を一切行わず、自主管理を行っているマンションもある。
- 自主管理をしているマンションは、築年数が長く経過した、総戸数の少ないマンションが多いことから、今後、居住者の高齢化により自主管理ができなくなるなど、管理に問題を抱えるマンションが出てくる可能性がある。

(3) 修繕の状況

- 長期修繕計画は、80.6%のマンションで作成されている。
- 築年数が長く経過したマンションでは、長期修繕計画を作成していないマンションの割合が高い。
- 長期修繕計画の見直しをしたことがあるマンションは 49.8%であり、見直し予定のものも含めて、まだ見直しをしていないものが 42.4%ある。中には、長期修繕計画作成後、10 年以上も見直しが行われていないものが存在する。
- 大規模修繕工事は、築年数が 10 年以上になってから、実施や実施検討が行われる傾向にある。工事の内容としては、築年数が 10 年以上 20 年未満の時期に、外壁修繕工事や鉄部塗り替え工事などの建築設備以外の修繕が実施され、築年数 20 年以上が経過してから、給排水管工事などの建築設備の修繕が実施されている傾向がある。
- 築年数 20 年以上が経過しても、大規模修繕工事を実施していないマンションの中では、小規模で長期修繕計画を作成していないものの占める割合が高い。
- 築年数が 30 年以上のマンションが、大規模修繕工事を実施しない理由としては、費用面の問題によるところが大きい。

(4) 建替えの状況

- 建替えの検討状況は、築年数 35 年以上のマンションで、近く検討する予定があるものが出てきているが、築年数が長く経過したマンションでも、多くが建替えではなく修繕で対応としている。
- 建替え検討については、費用が最も大きな課題として挙げられている。また、区分所有者への説明が難しいことや、検討の進め方が分からないといった課題も挙げられている。

(5) 耐震化の状況

- アンケート調査で、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工したと回答したマンションのうち、59.0%のマンションでまだ耐震診断が行われていない。これは、費用や居住者間の合意形成による課題があるためである。
- 耐震診断を実施し、耐震改修の必要性があると分かっても、耐震改修を実施しないマンションが多い。耐震改修を実施しない理由については、費用面の問題が大きい。

(6) 防災への取り組みの状況

- 自主防災組織の結成や防災マニュアルの作成といった、防災への取り組みを行っているマンションは少ない。
- 総戸数 100 戸以上の大規模なマンションでは、自主防災組織や防災マニュアルがあるものの割合が、総戸数 100 戸未満のマンションに比べ高い。
- 防災訓練は、自主防災組織や防災マニュアルの取り組みに比べると、実施しているマンションの割合は高い。防災訓練の実施は、マンションで実施する方法と町会・自治会等の防災訓練に参加する方法に分かれている。
- 総戸数 60 戸以上のマンションでは、防災訓練をマンション単独で実施しているものが半数以上あるが、総戸数が 60 戸未満のマンションでは、町会・自治会の防災訓練に参加しているものの割合が高い。また、防災訓練の実施・参加をしていないマンションの割合も高くなっている。
- 防災備蓄倉庫は、現在設置されているマンションは少ないものの、最近 5 年間に竣工したマンションでは半数以上に設置されている。
- 平成 24 年の建築基準法改正により、防災・減災施設(備蓄倉庫、蓄電池、自家発電設備、貯水槽)について容積対象延面積から除外されたことにより、防災備蓄倉庫等が積極的に設置され始めており、竣工年別にみると、防災備蓄倉庫のあるマンションの割合は築年数の浅いマンションで高いことから、今後、防災備蓄倉庫を設置したものが増えていくと考えられる。
- 防災備蓄倉庫に防災備蓄物資の収納がされていないマンションがみられる。また、防災備蓄倉庫への収納によらない災害に向けた装備や備蓄物資を準備しているマンションも少ない。

(7) 支援策の利用等の状況

- 現行の支援制度については、費用が問題となりやすい耐震診断や耐震改修に対する費用助成制度であっても、利用したことのあるマンションは少ない。
- 助成制度の利用状況についての設問で、未記入の回答が多いことから、支援制度の内容が十分に管理組合に伝わっていない可能性が考えられる。
- 『すみネット』への加入率は低く、『すみネット』を知らないといったマンションが多くみられる。
- マンションの管理について関心の無い居住者が多いため、支援制度に関する情報を知らず、支援を必要とするマンションであっても、利用しない可能性がある。
- 今後、自治体が促進したほうがよいと思うマンションの機能では、防犯対応や子育て対応、環境対応の機能が多く挙げられた。
- 分譲マンションの管理の適正化に向けて、条例でマンション管理を規定化する場合の、条例の内容で、必要だと考えている割合の高いものは、管理組合の設置、長期修繕計画の作成の義務化であった。それ以外についても、不要であるとする回答の割合は低く、マンション管理の適正化に向けた条例に対する抵抗は小さいと考えられる。

4.6 自由回答で寄せられた主な意見

自由回答は27件のマンションから意見が寄せられた。分譲マンションに関する意見の概要は以下のとおりである。

(1) マンションの管理等について

- 住民の無関心や役員の不足が管理における問題となっているといった意見が多い。
- 管理費の値上げの問題があるという意見がみられた。
- 高齢独居者の見守りの取り組みを検討しているが、情報の取得が難しいため、何らかの支援がほしいといった意見がみられた。

(2) マンション外部のコミュニティについて

- 町会・自治会との関係が希薄であることや、行事の連絡が不十分であることなどにより、町会・自治会との関係に課題を感じている意見がみられた。
- 町会・自治会との関係を行政が取り持つてほしいという意見もあった。

(3) 墨田区の支援策について

- 墨田区の支援策については、耐震診断や耐震改修の助成額の引き上げの要望があった。
- 防災対策について、情報提供や費用の補助など、現在よりも積極的な行政の支援の要望があった。
- 建替えや修繕については費用面の問題や規制によって、実施できないという意見がみられた。
- 区主催の相談会の実施告知をしてほしいという要望があった。