

練馬区分譲マンション実態調査

報 告 書

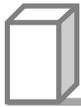
【概要版】

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

序章 調査の概要	1
1. 調査の目的.....	1
2. 調査対象.....	1
第1章 実態調査の概要	2
1. 実態調査の方法.....	2
2. 調査期間.....	3
3. 集計に用いた区分.....	3
4. 練馬区のマンションの建物特性.....	4
第2章 管理に関するアンケート調査結果	7
1. 建物の概要.....	7
2. 管理組合の活動状況.....	8
3. 大規模修繕の取り組み.....	15
4. 建替え、老朽化対策について.....	18
5. 防災への取り組み.....	19
6. 居住者の住生活・コミュニティについて.....	21
7. マンション管理に必要な行政の支援.....	23
第3章 調査結果からみた特性と課題	24
1. 課題の整理.....	24



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^{*1}」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。

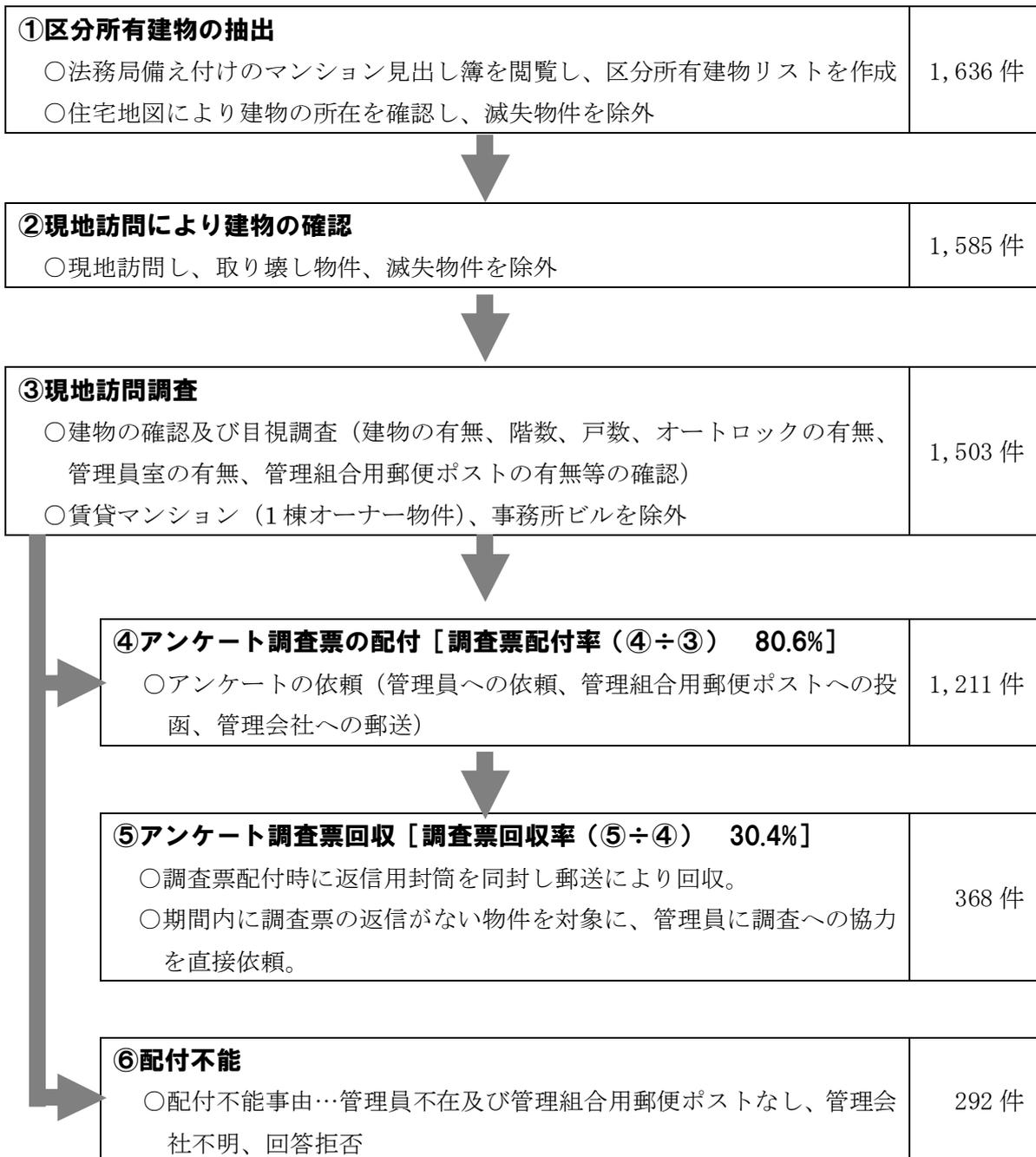
イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

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 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。

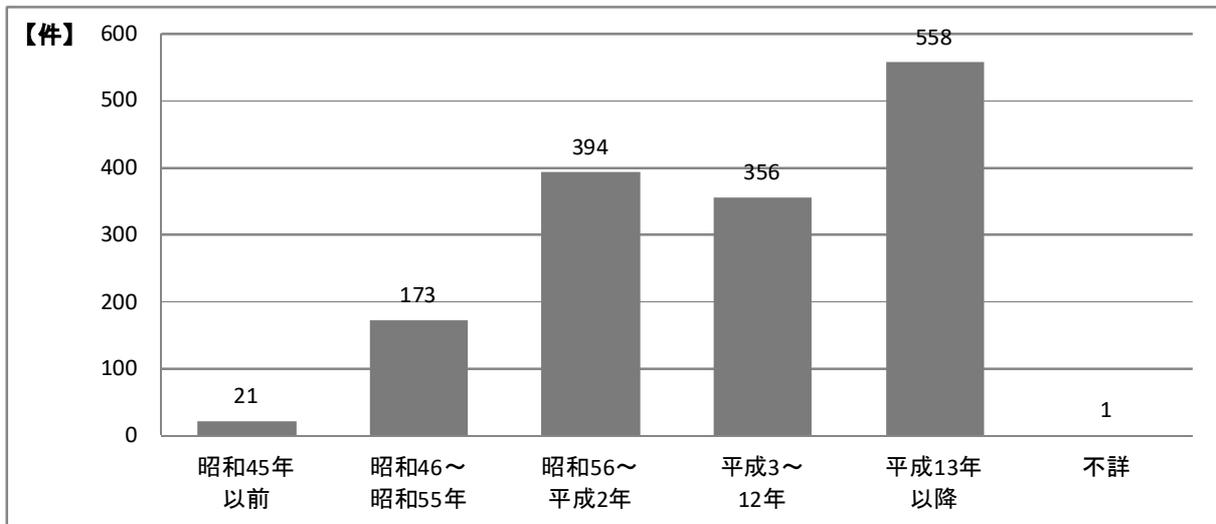
(3) 戸数の区分

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。

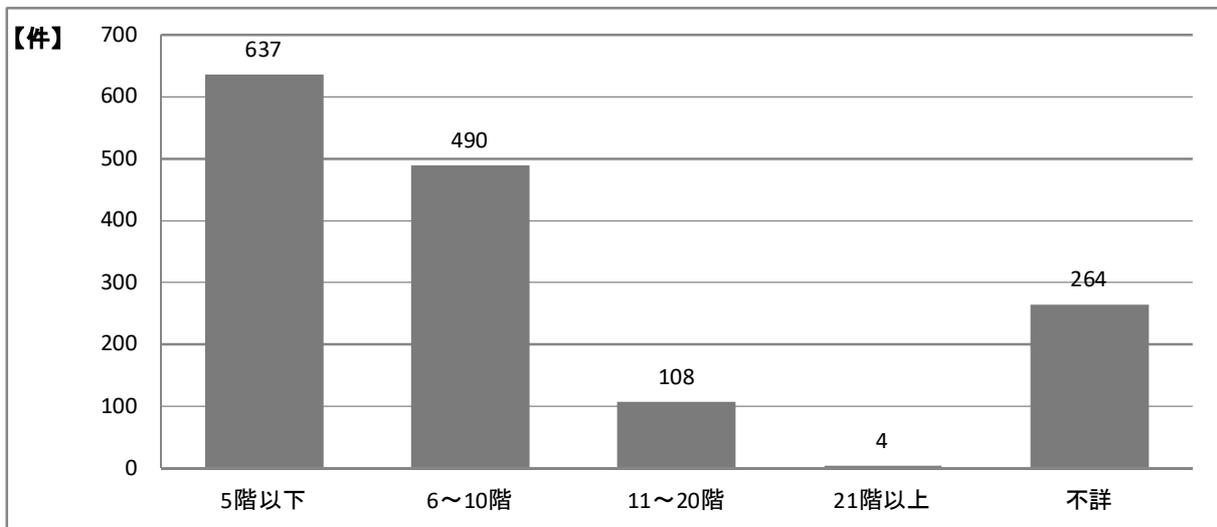
4. 練馬区のマンションの建物特性

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。

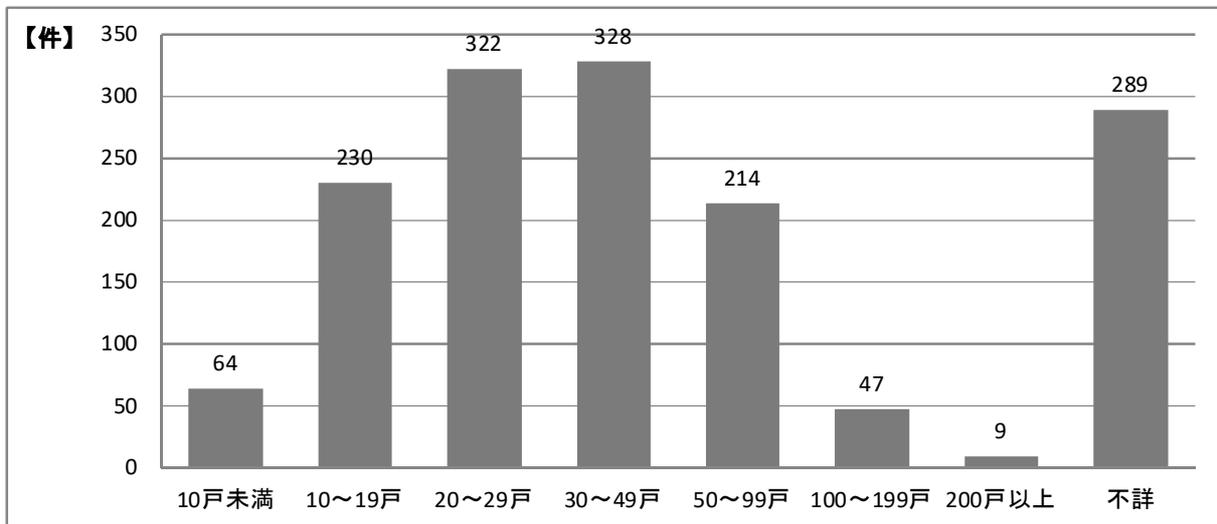
(1) 竣工年別マンション数



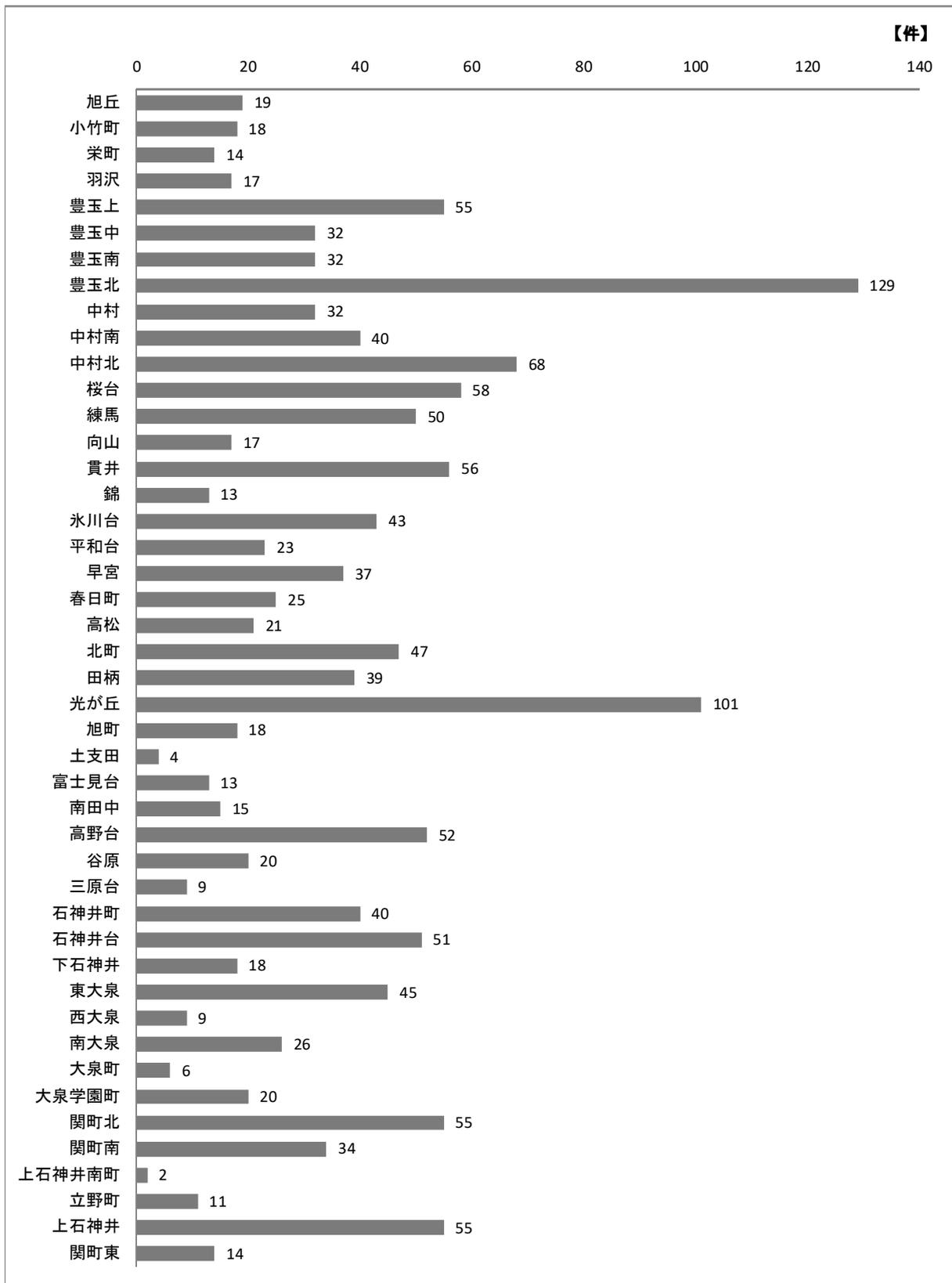
(2) 階数別マンション件数



(3) 住戸数別マンション件数



(4) 町別マンション件数



第2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。

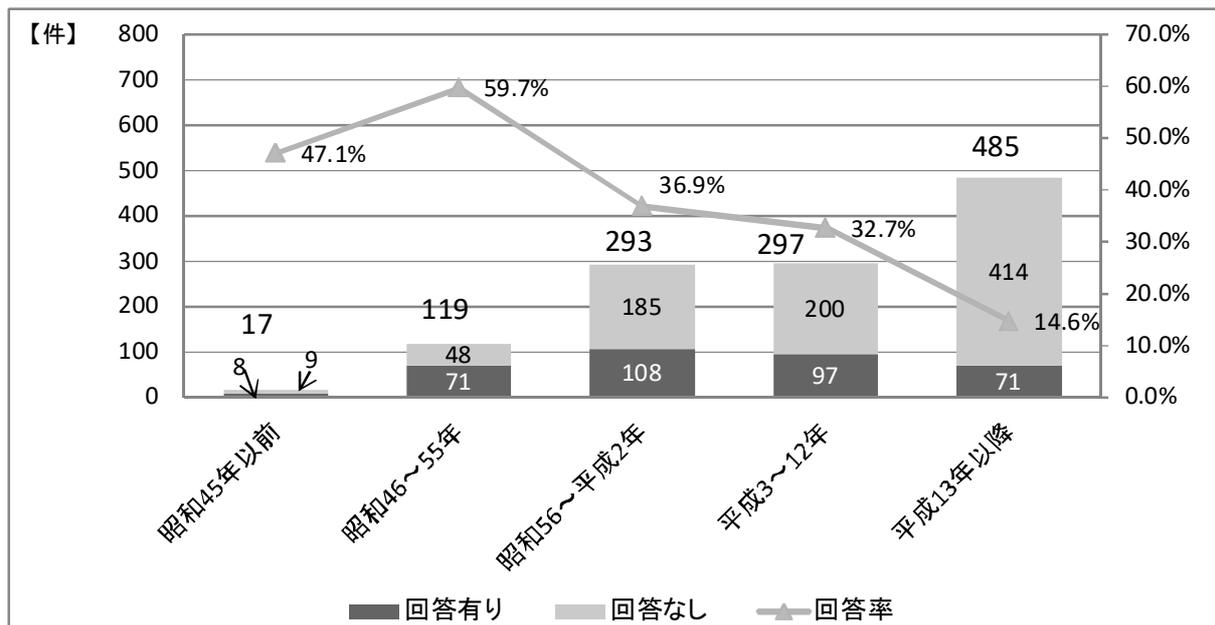
1. 建物の概要

(1) 区分別回答状況

図2-1 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	30.4%

図2-2 建築時期別アンケート回答状況



2. 管理組合の活動状況

(1) 管理組合の有無及び法人登記

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い。

図 2-3 管理組合の有無

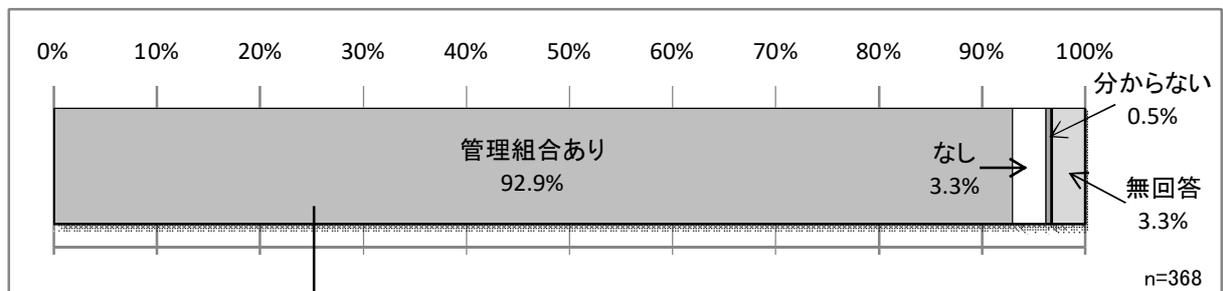


図 2-4 管理組合がある場合の法人登記の有無

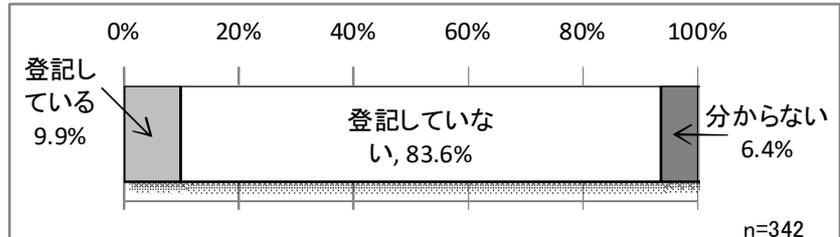
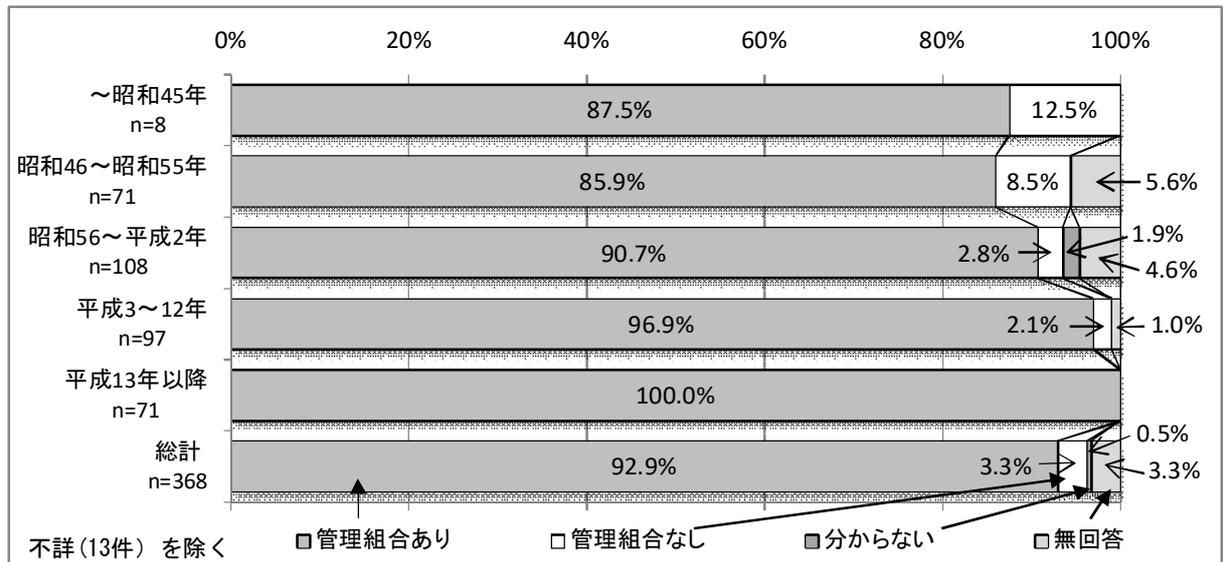


図 2-5 建築の時期別マンション管理組合の組織化の状況



* 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。

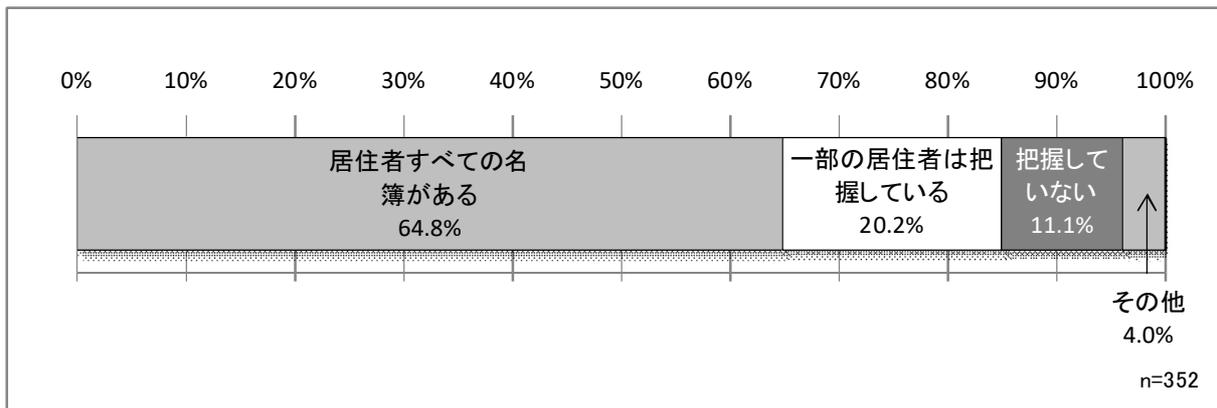
(2) 居住者名簿

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 2-6 居住者名簿の有無



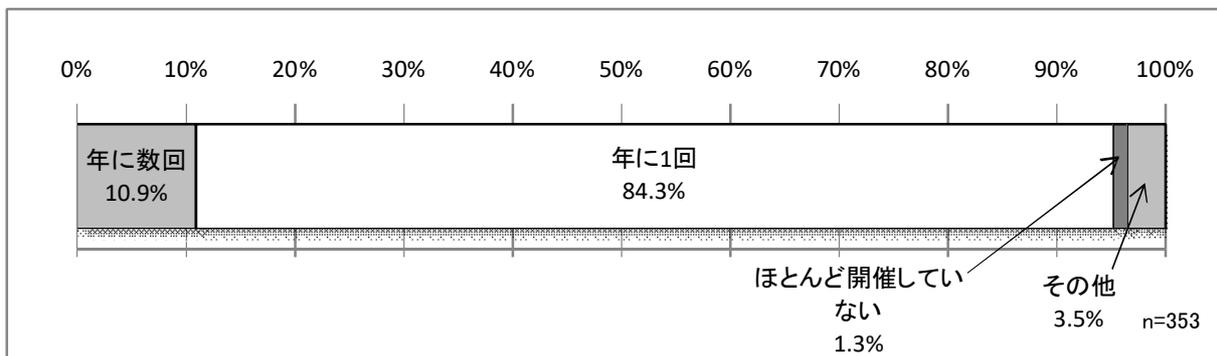
(3) 総会、理事会の開催状況

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 2-7 総会の開催頻度

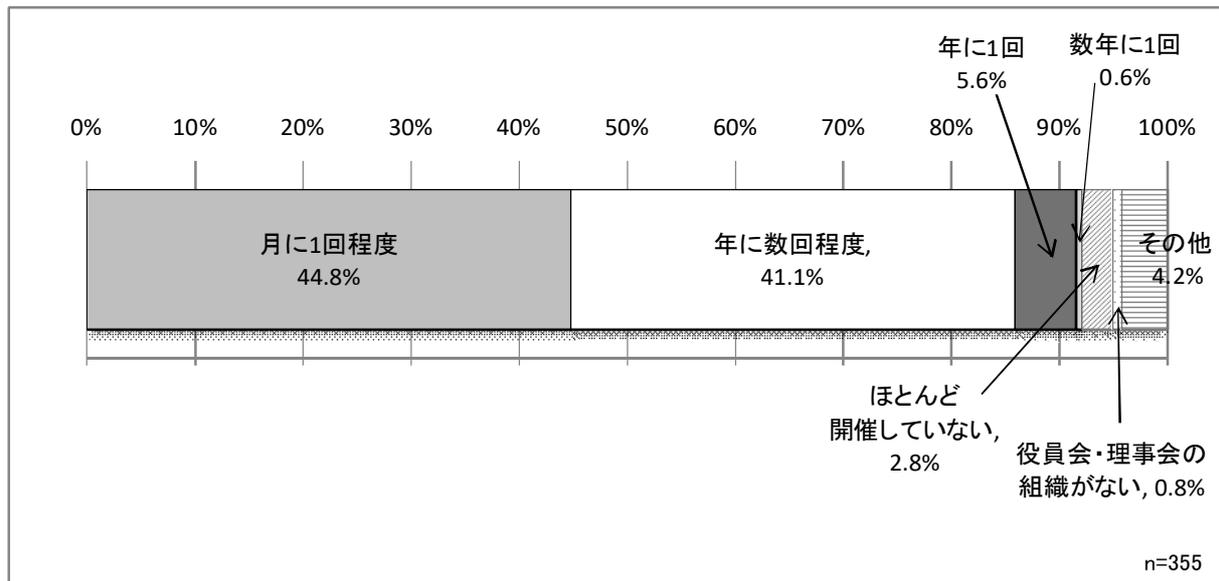


役員会は年1回以上開催が91.5%で、外部の会議室を借りる割合が高い

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2-8 役員会の開催頻度



(4) 運営方法（役員の選任、任期など）

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2-9 役員の選任方法

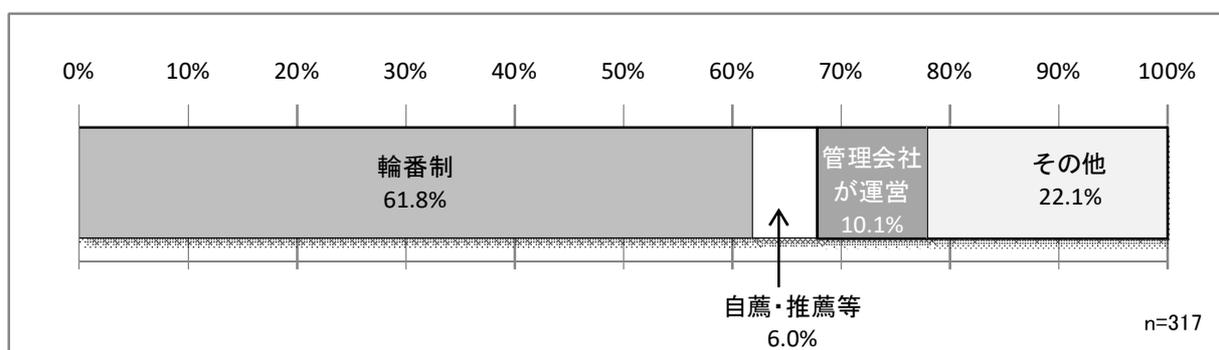
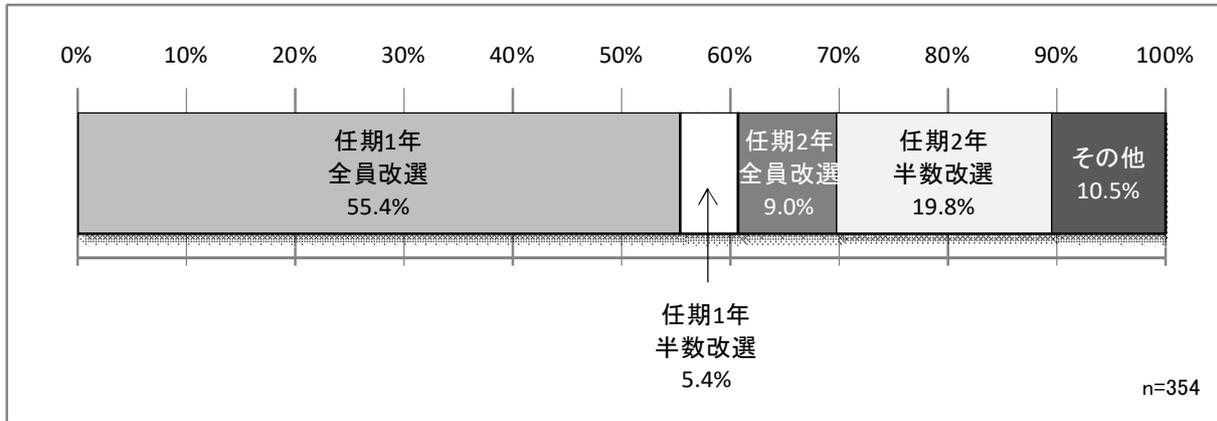


図 2-10 役員の任期と改選方法

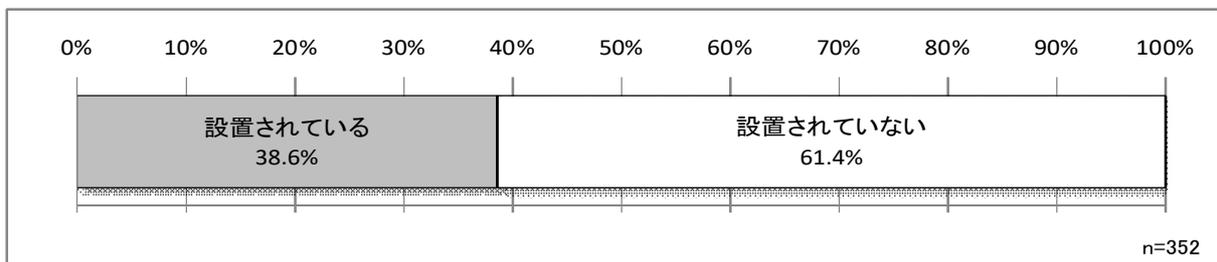


(5) 専門委員会

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 2-11 専門委員会の設置状況



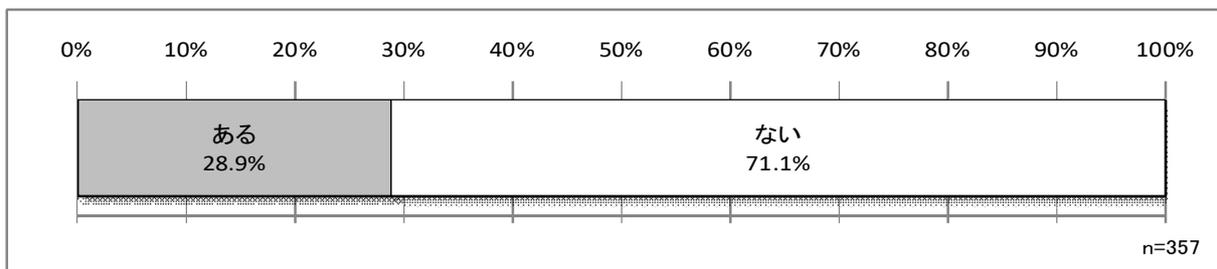
(6) 役員報酬

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 2-12 役員報酬の有無



(7) 管理規約の有無及び改正経験

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 2-13 マンション管理規約の有無

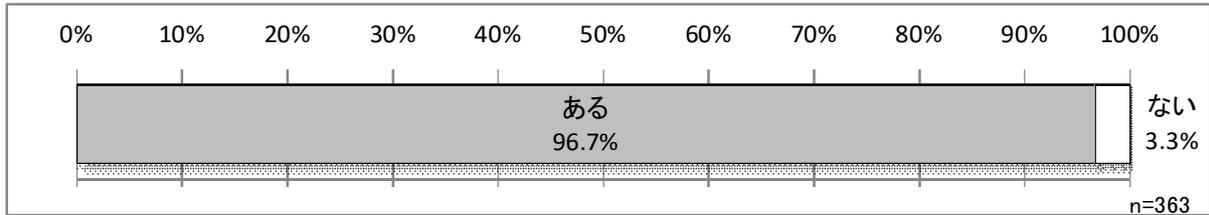
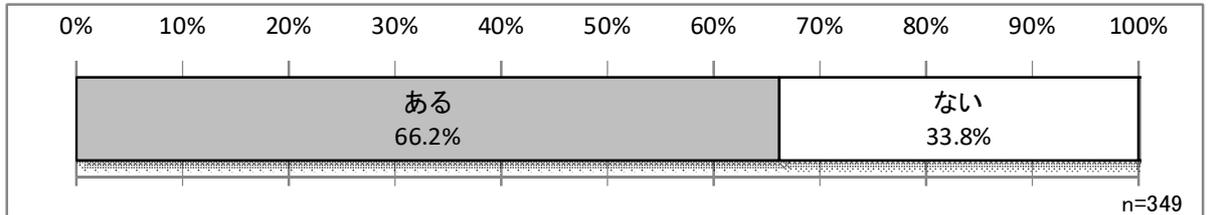


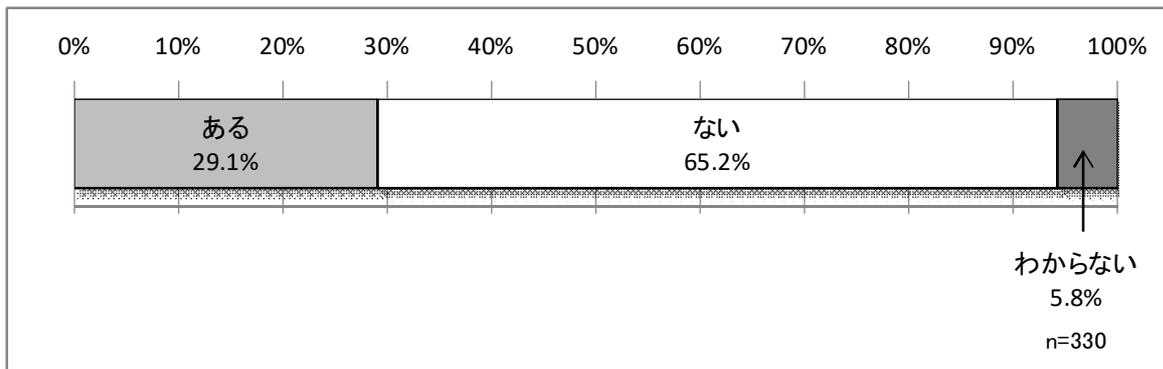
図 2-14 管理規約の改正経験の有無



(8) 管理費、修繕積立金の滞納

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 2-15 3か月以上の滞納がある住戸の有無



(9) 管理業務委託または自主管理

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 2-16 管理業務委託の状況

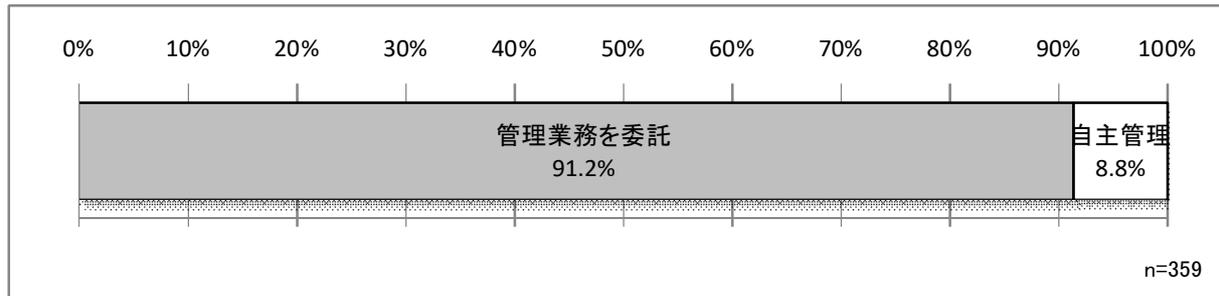
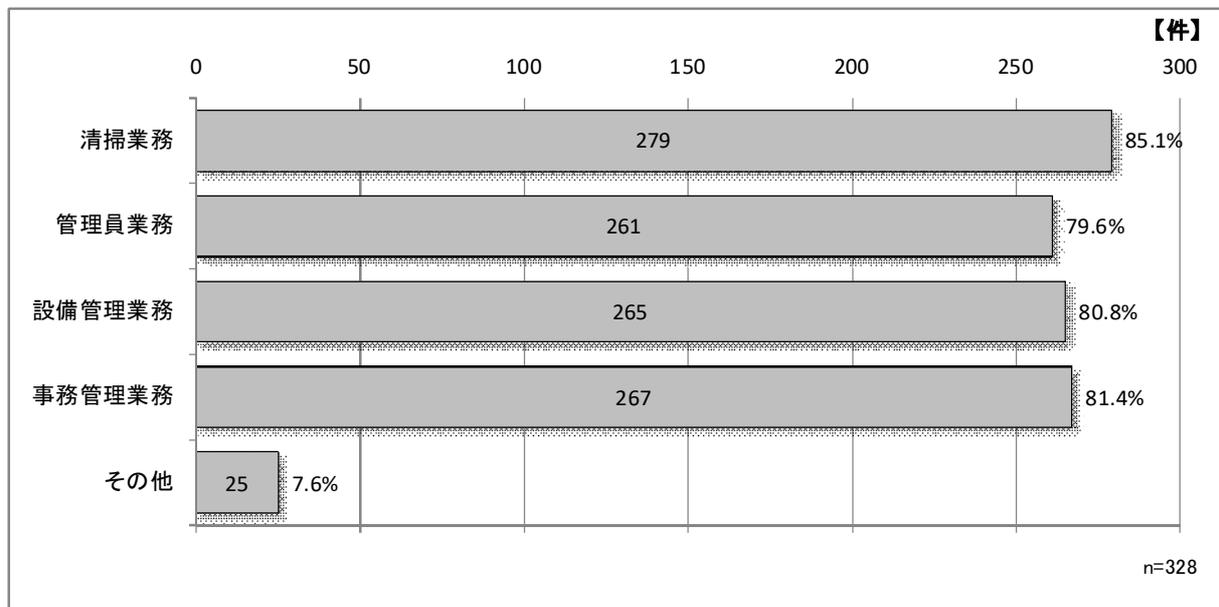


図 2-17 管理業務委託をしている内容（複数回答）



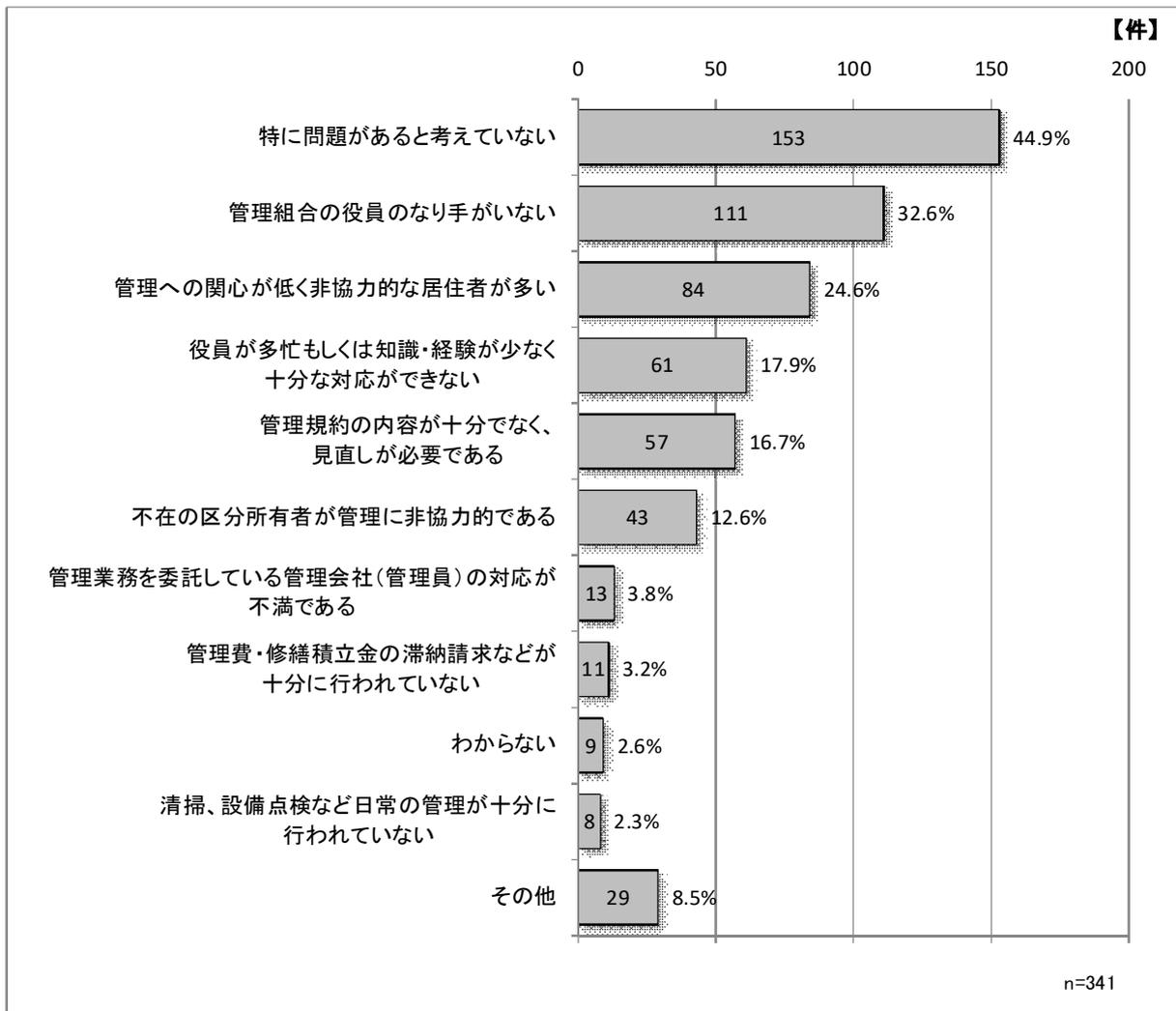
* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%はn値に対する割合を表わす。

(10) マンションを良好に管理する上での問題点

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 2-18 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）



3. 大規模修繕の取り組み

(1) 長期修繕計画の作成

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 2-19 長期修繕計画の作成状況

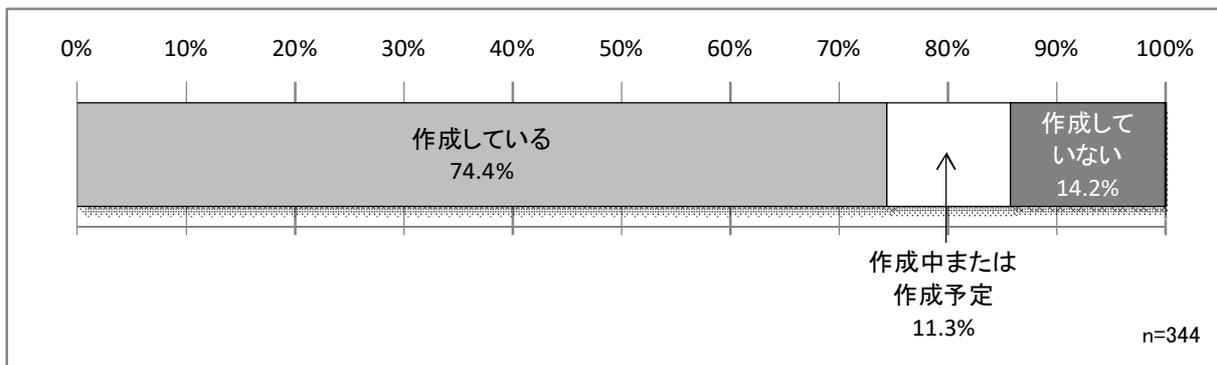
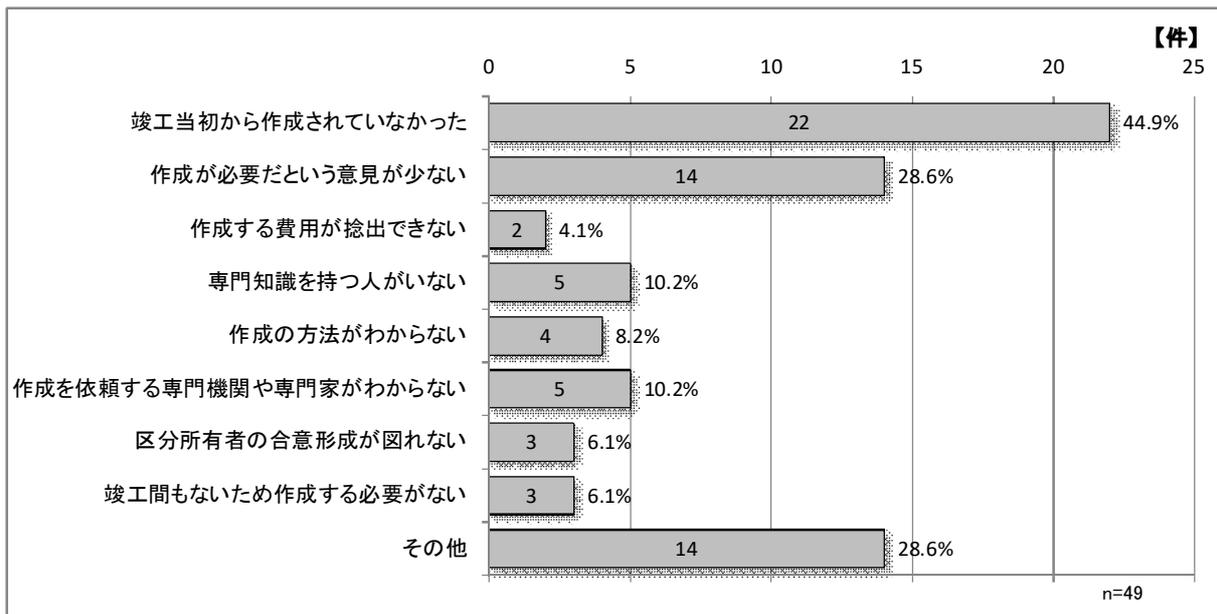


図 2-20 作成していない場合の理由（複数回答）



* 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。

(2) 耐震診断

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 2-21 耐震診断実施の有無（回答のあったマンション全体）

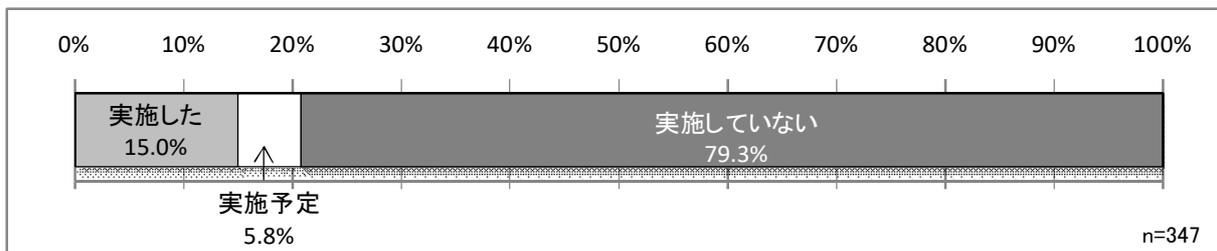
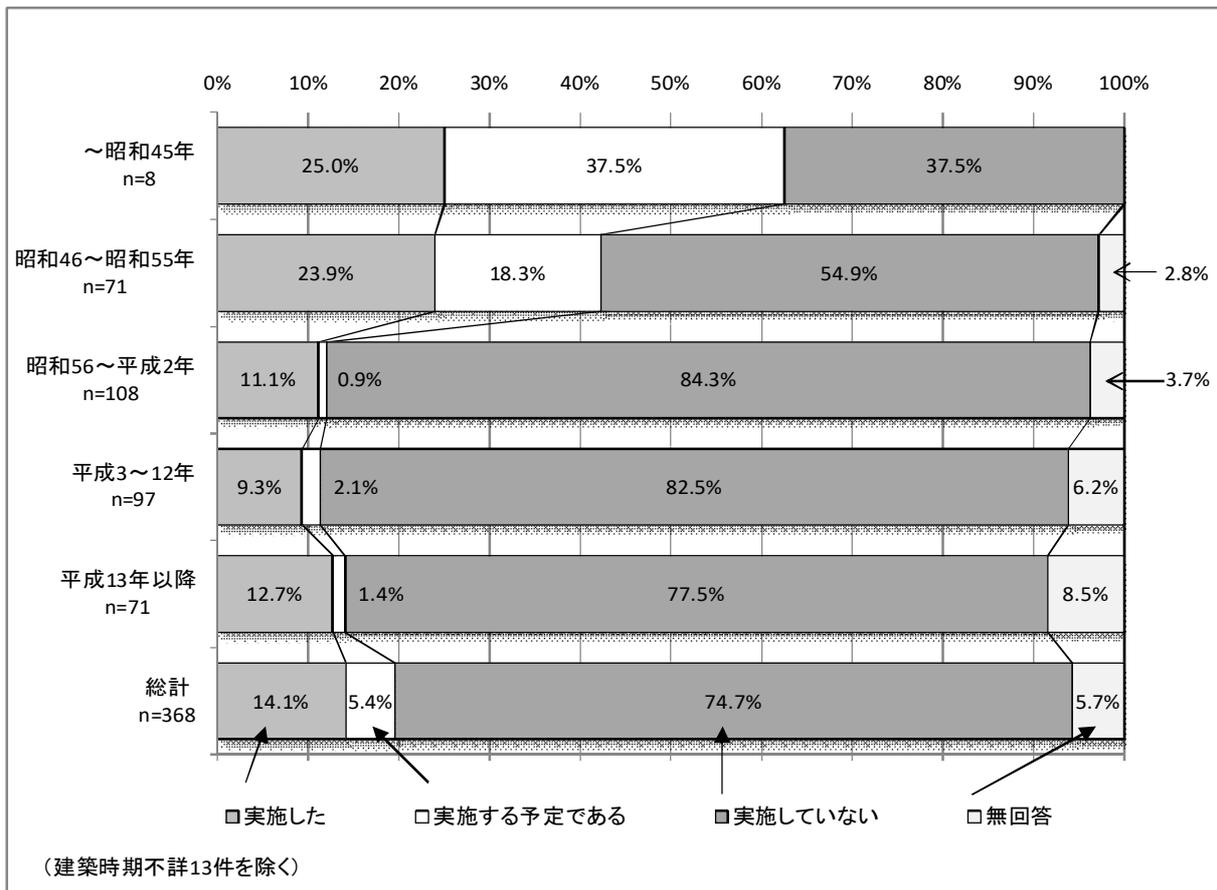


図 2-22 建築時期別耐震診断実施の有無



(3) 耐震改修

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。

「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 2-23 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

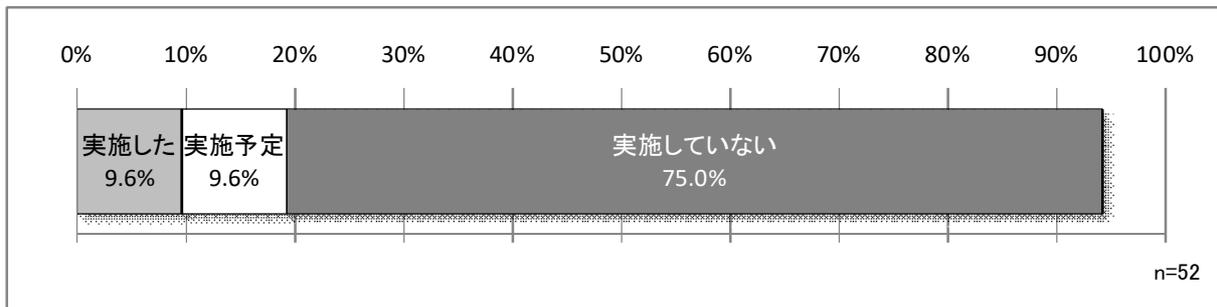
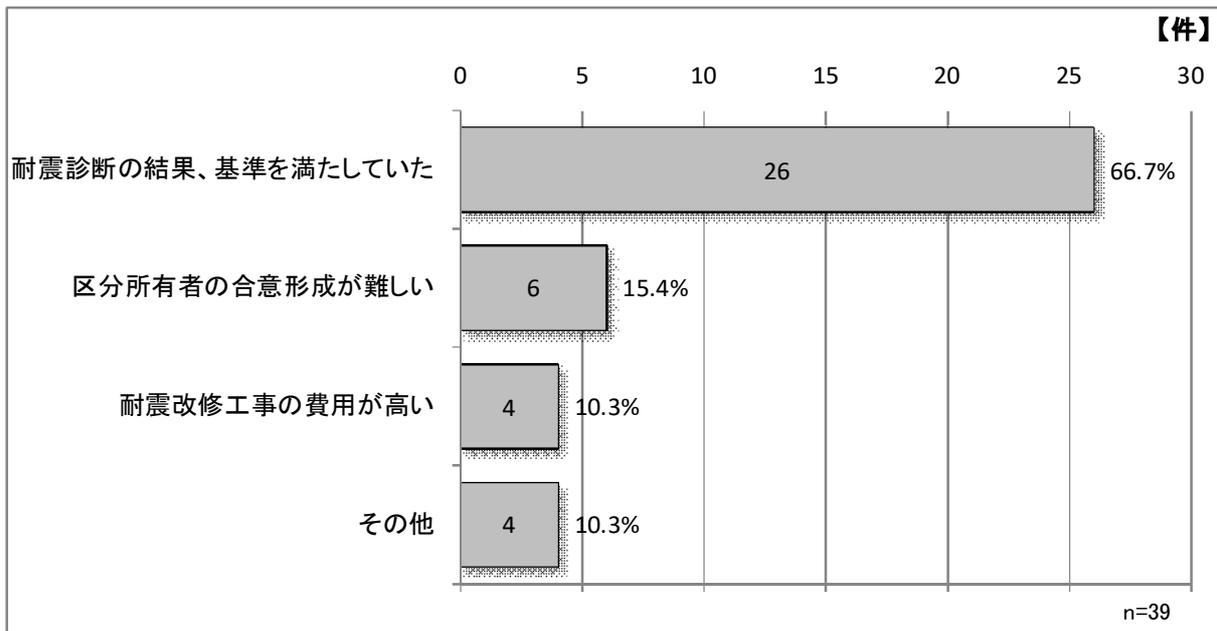


図 2-24 耐震改修工事を実施していない理由（複数回答）



* 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。

4. 建替え、老朽化対策について

(1) 建替えの検討状況

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、「当分検討する必要はない」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 2-25 建替え検討状況

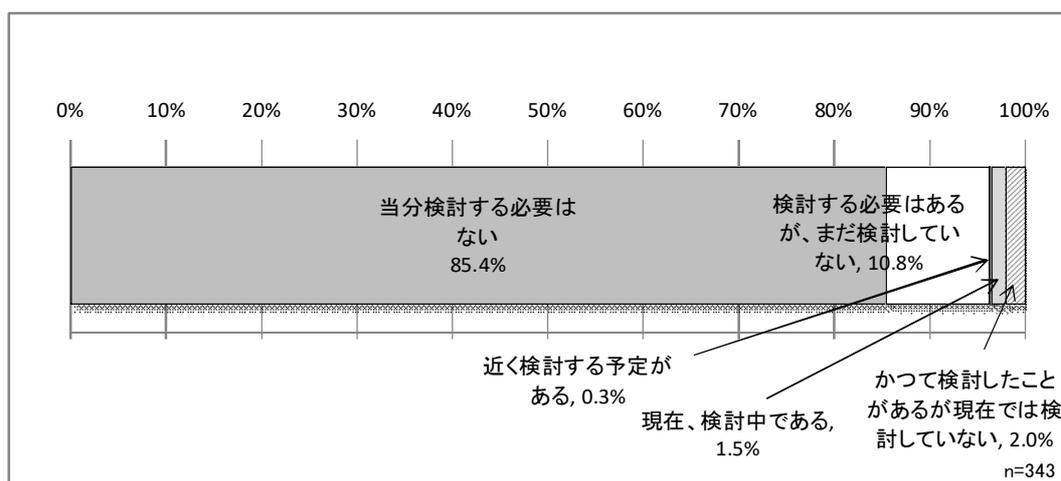
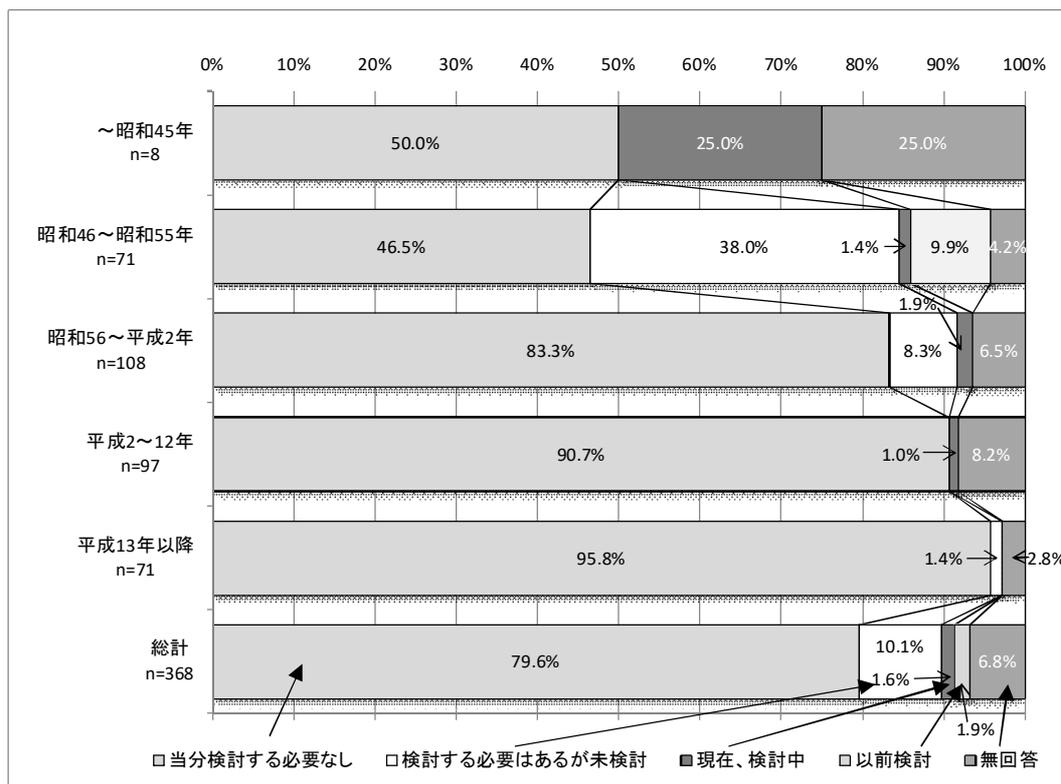


図 2-26 建築時期別建替え検討の状況



5. 防災への取り組み

(1) 東日本大震災での被害

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 2-27 地震での被害の状況

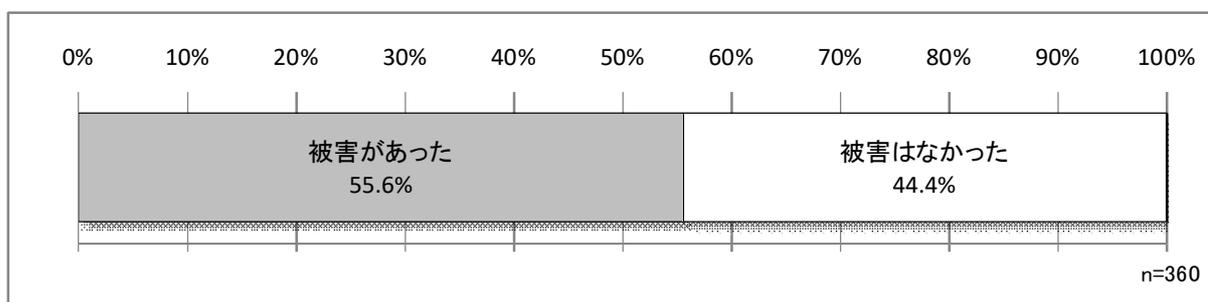
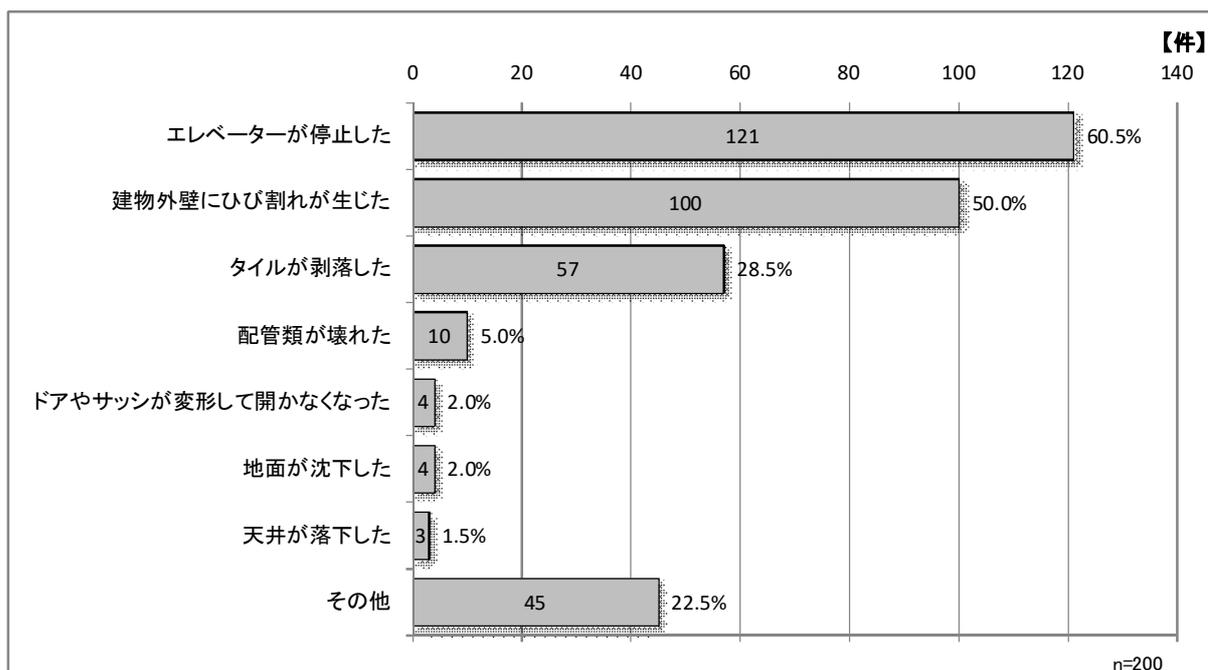


図 2-28 被害があった場合の内容



* 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。

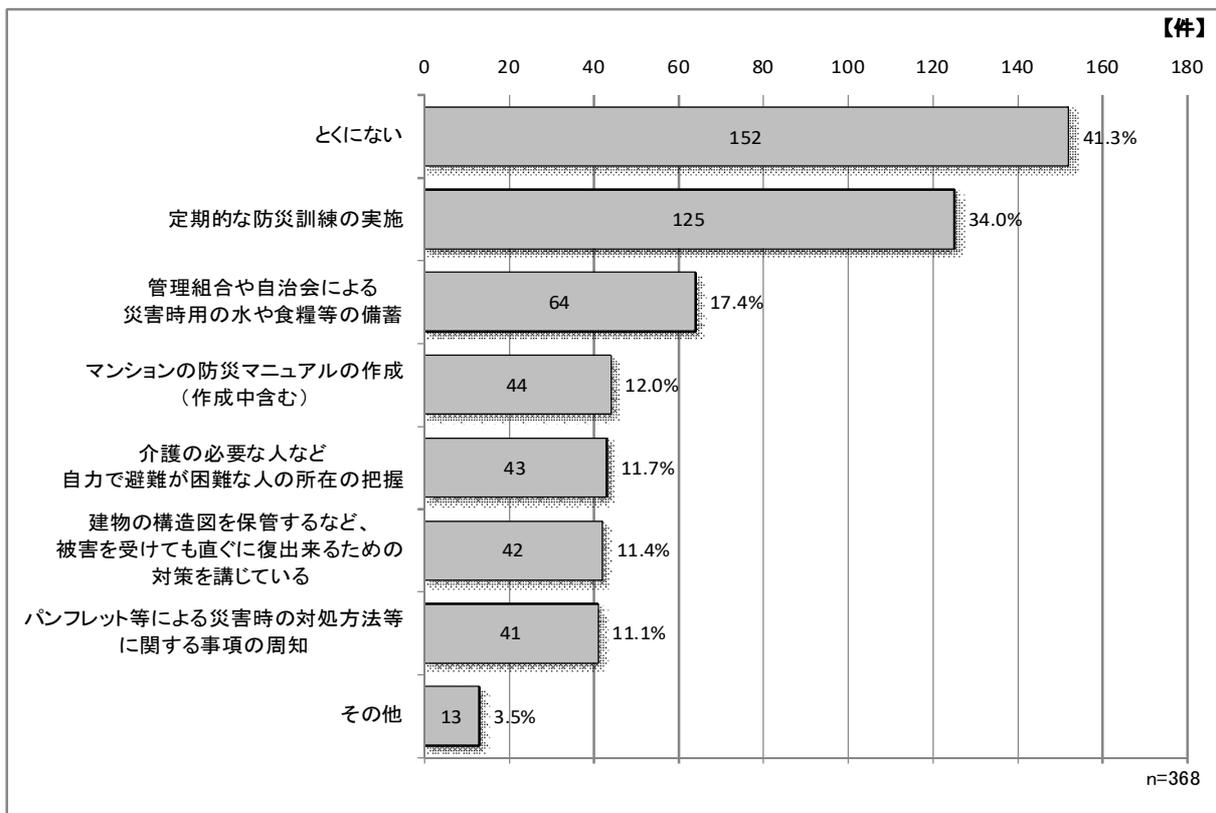
(2) 防災への取り組み状況

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。

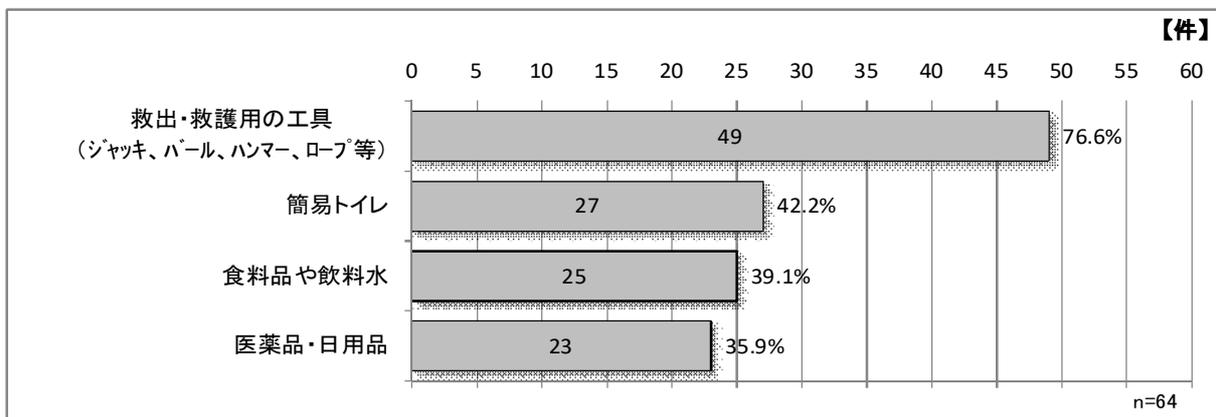
備蓄している品物は、「救出・救護用の工具（ジャッキ、バール、ハンマー、ロープ等）」が76.6%あるものの、食料品、飲料水、簡易トイレ等は4割程度である。

図 2-29 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 2-30 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。

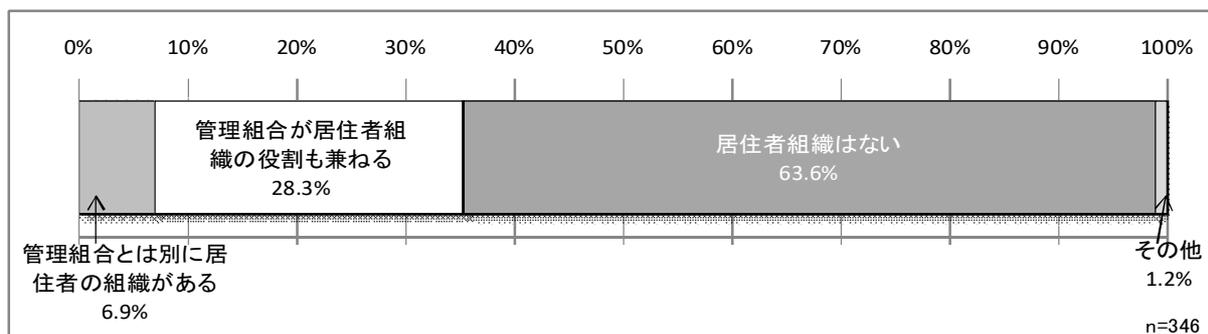
6. 居住者の住生活・コミュニティについて

(1) マンション内での居住者組織の有無

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 2-31 居住者組織の有無

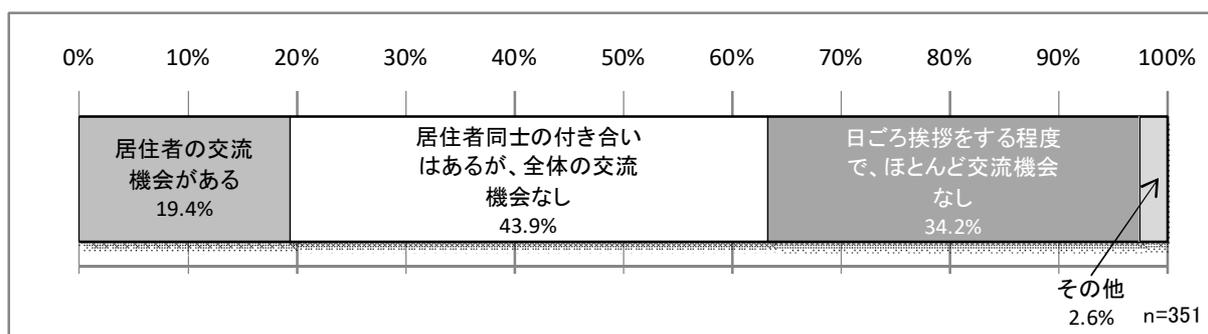


(2) 居住者の交流機会の有無

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 2-32 居住者が交流する機会の有無

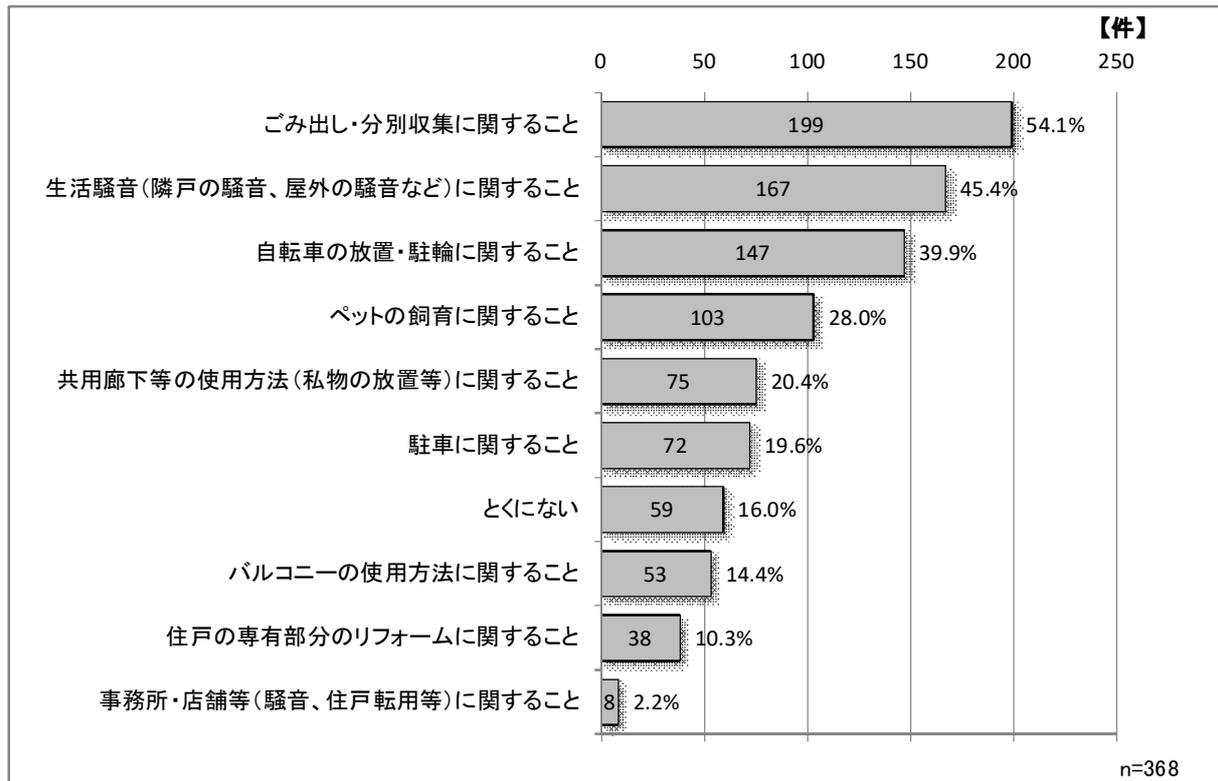


(3) 居住者間のトラブル、ルール違反

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 2-33 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）



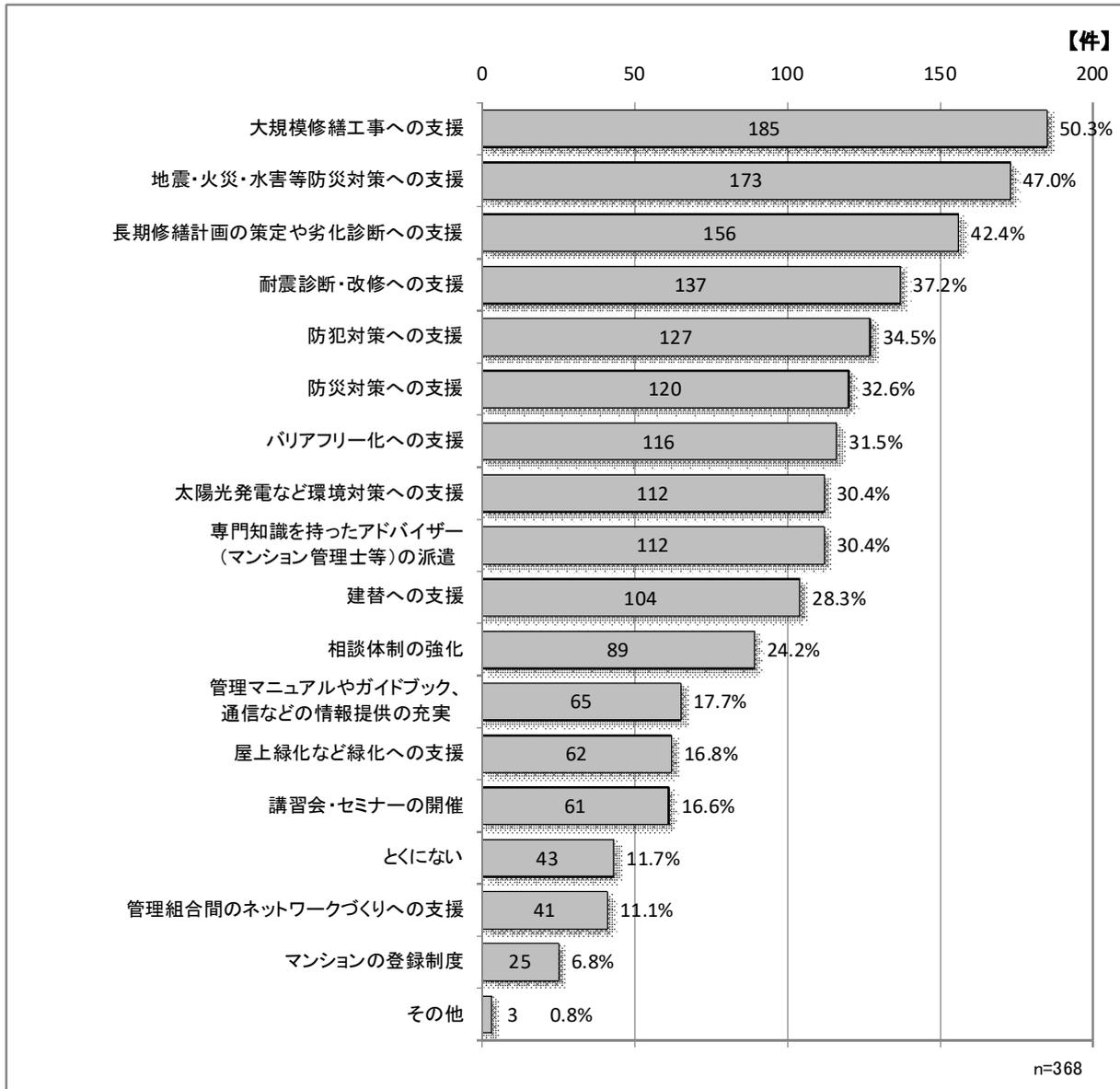
* グラフ中の数値は、回答のあったマンションの件数、%はn値に対する割合を表わす。

7. マンション管理に必要な行政の支援

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 2-34 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。



第3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
- ▶ 長期修繕計画が作成されていない割合が高い
- ▶ 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
- ▶ 役員報酬のある割合が高い

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。

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うちとなっている。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。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。

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。

役員のみ手不足についても、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 管理組合役員のみ手不足

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み手が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。

役員のみ手不足には、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。

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。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、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。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、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。

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。

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、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、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。

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。

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。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。

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、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。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。

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。

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、地域に対する活動は、59.8%がとくにないと回答している。

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。

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。

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。

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・こどもへの配慮等、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。

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【概要版】

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