

令和5年度府中市マンション実態調査 結果概要

調査の目的

マンションは市民の主要な居住形態の一つとして広く普及しているが、今後、築40年以上の高経年マンションが増加する見込みであり、建物の老朽化と居住者の高齢化の「二つの老い」の進行が危惧されている。

居住者の高齢化は、管理組合の担い手不足による機能低下を招くとともに、適切な修繕がなされず老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず周辺の住環境や都市環境の低下等の深刻な問題を引き起こす可能性がある。

本市は、マンションの管理不全を予防・改善するため、令和2年4月から、「東京におけるマンションの適正な管理を促進する条例」(以下「都条例」という。)に基づく昭和58年以前に建築された「要届出マンション」からの管理状況届出の受理、届出内容に応じた助言及び管理不全の兆候があるマンションへの調査等を行うとともに、令和4年4月から、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「法」という。)に基づく管理計画認定制度を実施するなど、マンションの適正管理の促進に取り組んでいる。

一方、令和2年6月公布(令和4年4月施行)の改正法ではマンション管理に係る地方公共団体の権限が強化され、地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくことに努めることとされ、本市では、令和3年度に策定した「第4次府中市住宅マスタープラン」及び「府中市マンション管理適正化推進計画」において、「要届出マンション」に限らず市内全マンションの管理状況の把握に取り組むことを掲げている。

そこで、市内マンションの管理状況や管理組合の活動状況等の実態を把握することで、個々のマンションの実情に応じた適切な支援につなげるとともに、マンション適正管理に係る効果的な施策の検討・実施に資する基礎資料を得るため、マンション実態調査を実施したものである。

調査方法

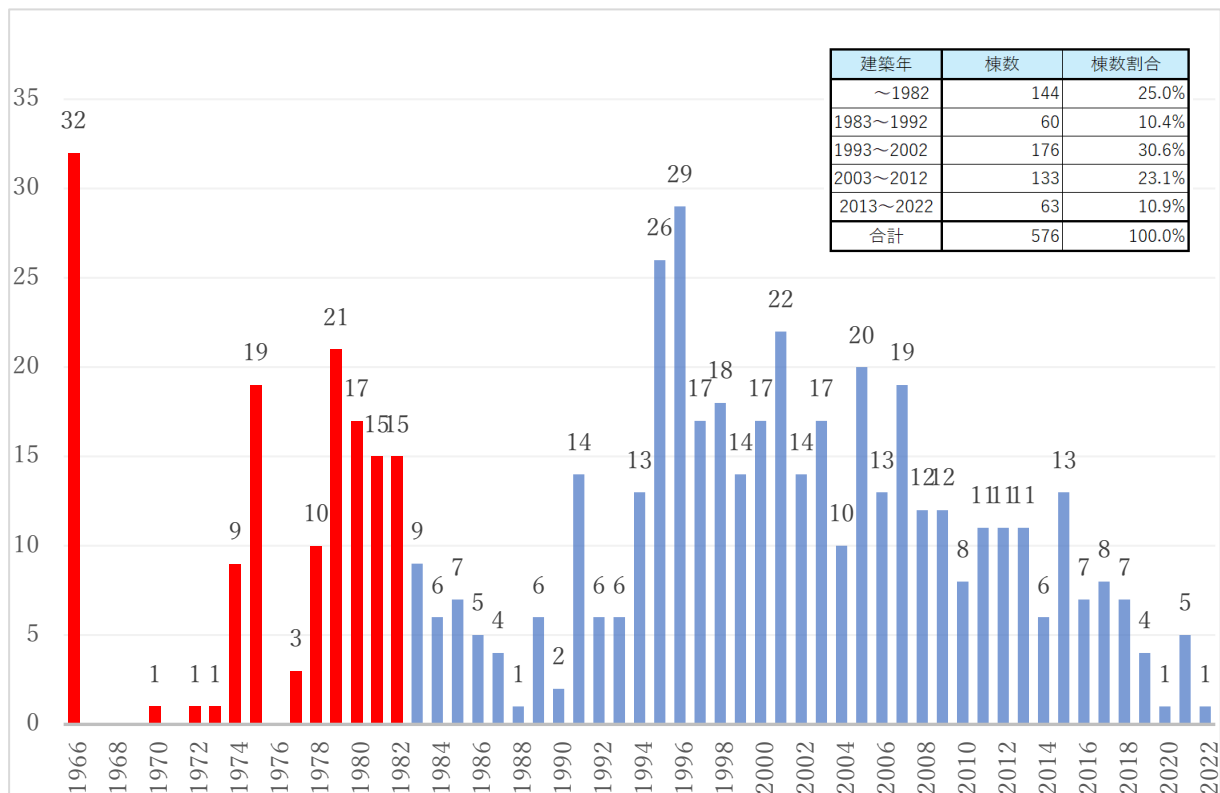
調査の実施は、一般社団法人東京都マンション管理士会に委託した。

調査対象のマンション管理組合宛にアンケート調査票を郵送するとともに、期限までに回答が得られなかったマンションに対しては訪問員(マンション管理士)による個別訪問を実施し、アンケートへの協力依頼、管理状況の聞き取り及び目視による外観確認を行った。

調査対象マンション

本調査では、登記情報、建築計画概要書及び住宅地図等により本市が把握しているマンション576棟(単棟型マンション472棟、団地型マンション14団地104棟)を調査対象とした。なお、調査に当たっては、団地型マンションは団地管理組合が主に管理していることを想定し1管理組合として扱い、調査対象管理組合は486件とした。

【建築年別棟数】



【調査対象486管理組合の市内分布状況】



アンケート調査回答数

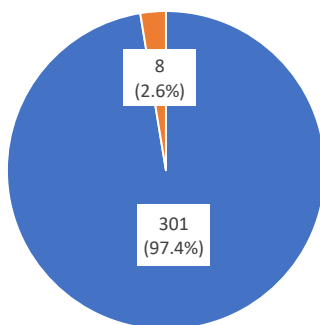
アンケートは調査対象486件のうち312件(64. 2%)から回答が得られた。

マンションの管理状況（アンケート調査の主な回答結果）

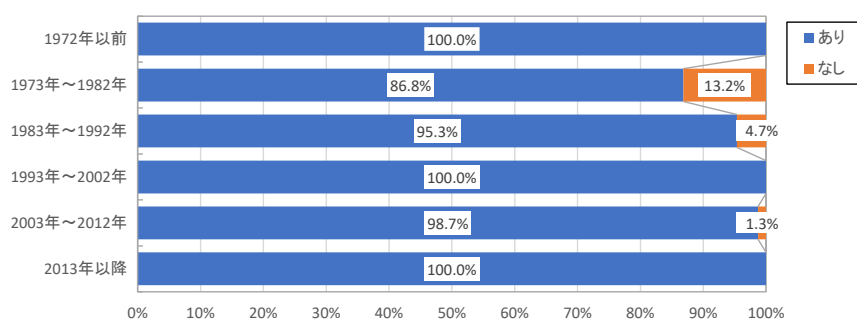
■管理組合の有無

管理組合「あり」が97.4%、「なし」が2.6%であった。ただし、築年別で1973年～1982年築に限ると、「なし」が13.2%であった。

【管理組合の有無】



【築年別】

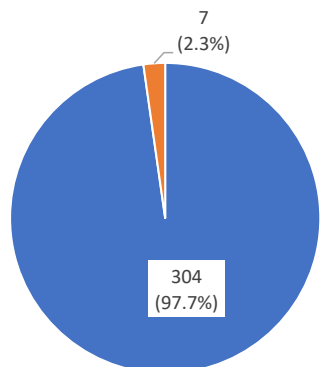


n=309

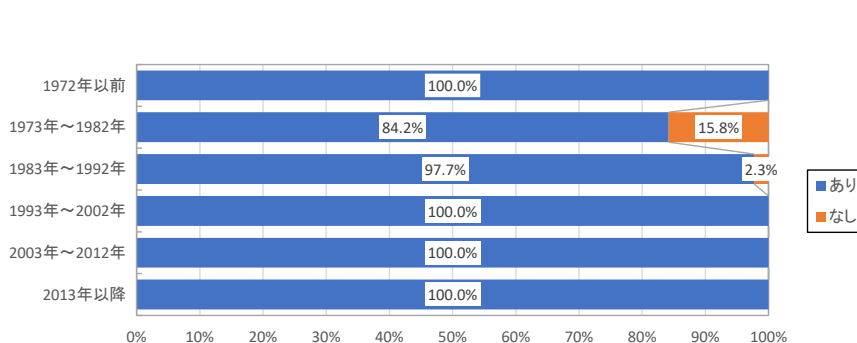
■管理規約の有無

管理規約「あり」が97.7%、「なし」が2.3%であった。ただし、築年別で1973年～1982年築に限ると、「なし」が15.8%であった。

【管理規約の有無】



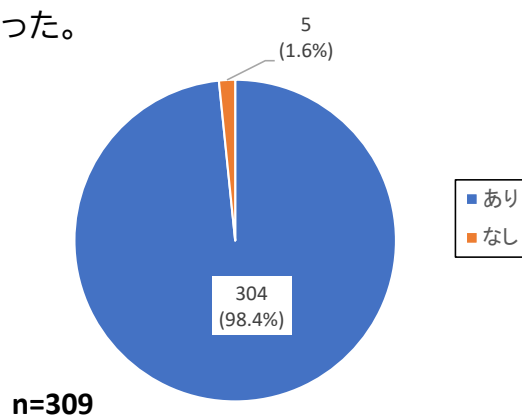
【築年別】



n=311

■管理費の有無

管理費「あり」が98.4%、「なし」が1.6%であった。

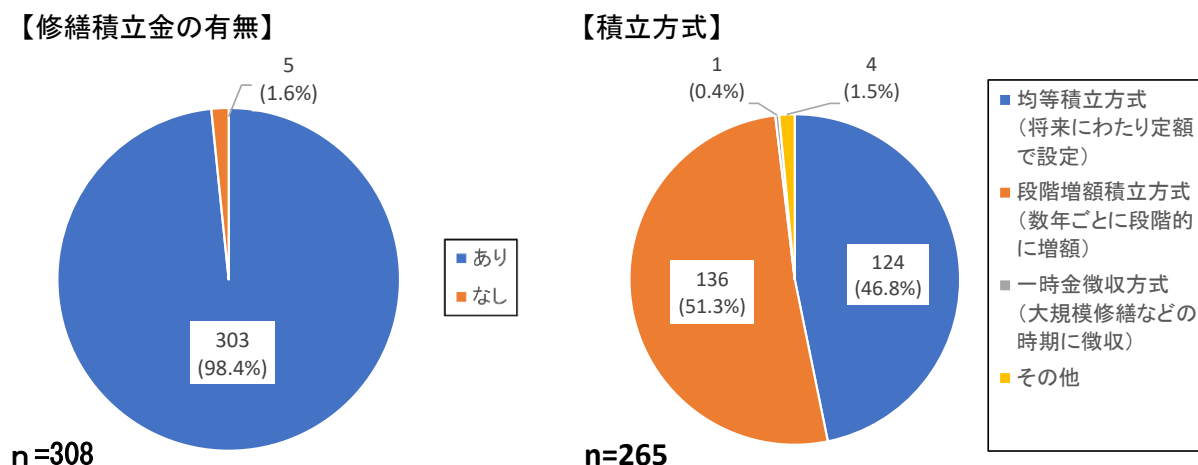


n=309

■修繕積立金の有無・積立方式

修繕積立金「あり」が98.4%、「なし」が1.6%であった。

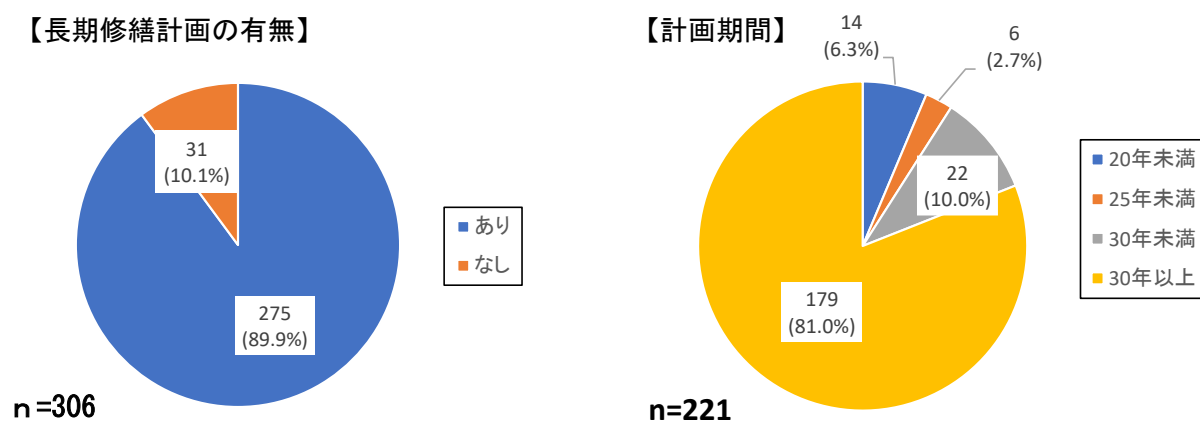
積立方式は、「段階増額積立方式」が51.3%と最多で、次いで「均等積立方式」が46.8%であった。



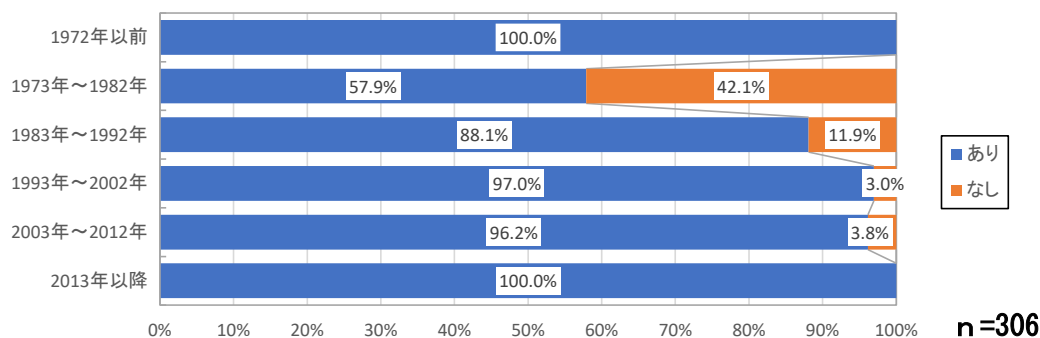
■長期修繕計画の有無・計画期間

長期修繕計画「あり」が89.9%、「なし」が10.1%であった。ただし、築年別で1973～1982年築に限ると、「あり」は57.9%にとどまった。

計画期間は「30年以上」が81.0%と最多であった。



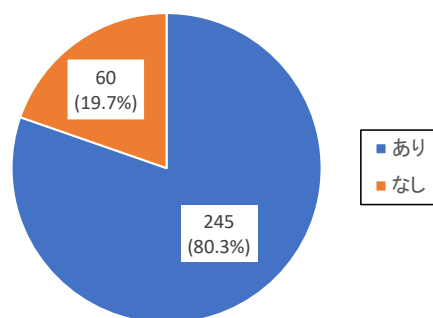
【築年別 長期修繕計画の有無】



■大規模修繕の実施の有無・実施回数

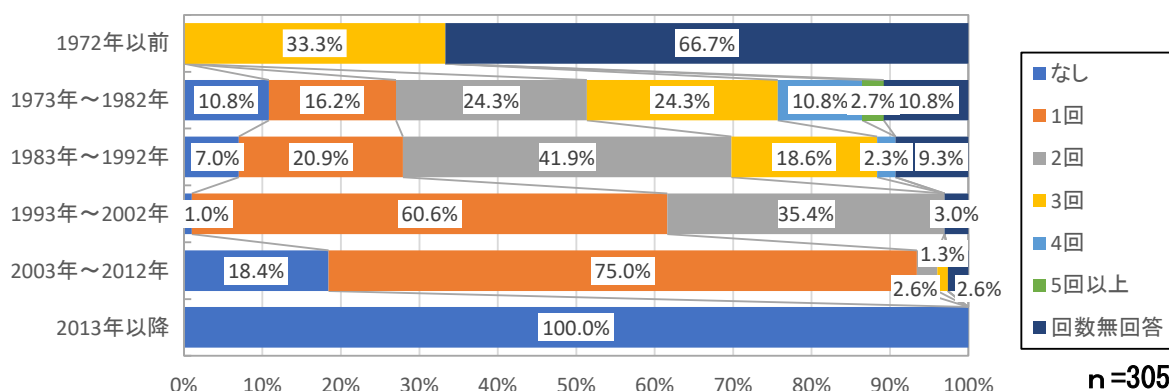
大規模修繕の実施「あり」が80.3%、「なし」が19.7%であった。

大規模修繕の実施回数は、「あり」のマンションのうち「1回」が59.4%と最多であった。また、築年数が経過したマンションほど実施回数が増え、1973～1982年築に限ると3回以上実施した割合が40%近くであった。



n=305

【築年別 大規模修繕の実施回数】

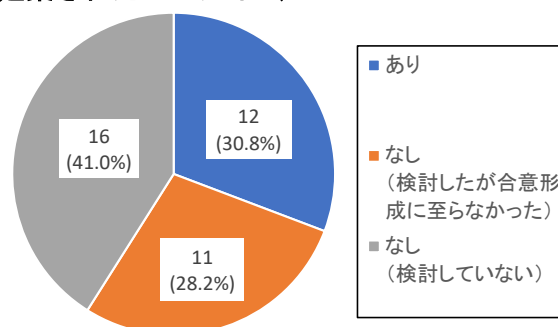


n=305

■耐震化の実施状況（1981年5月以前に建築されたマンション）

○耐震診断実施の有無

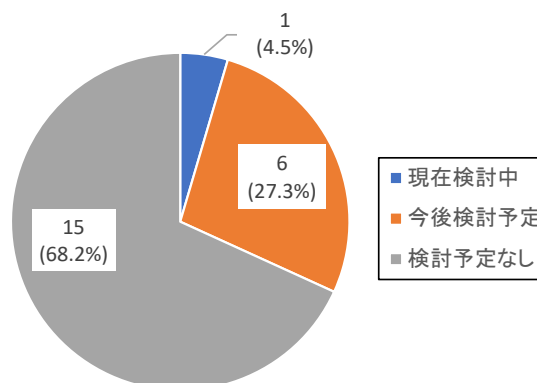
耐震診断の実施「なし(検討していない)」が41.0%、「あり」が30.8%、「なし(検討したが合意形成に至らなかった)」が28.2%であった。



n=39

○耐震診断実施の今後の意向

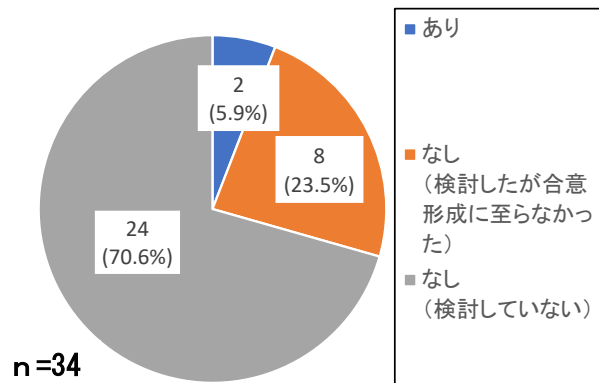
耐震診断の実施「なし」マンションの今後の意向は、「検討予定なし」が68.2%、「今後検討予定」が27.3%であった。



n=22

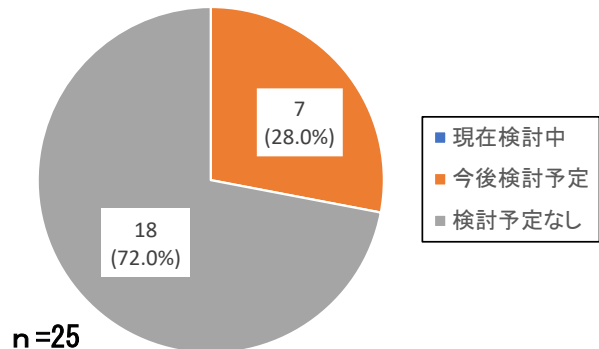
○耐震改修工事実施の有無

耐震改修工事の実施「なし(検討していない)」が70.6%、「なし(検討したが合意形成に至らなかった)」が23.5%、「あり」が5.9%であった。



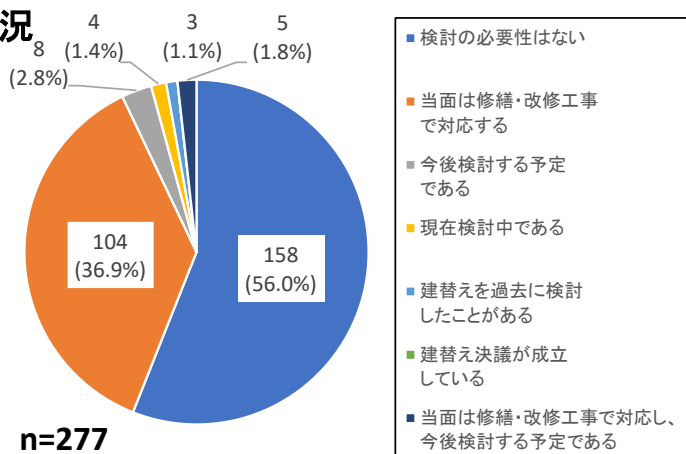
○耐震改修工事実施の今後の意向

耐震改修工事の実施「なし」マンションの今後の意向は、「検討予定なし」が72.0%、「今後検討予定」が28.0%であった。



■建替えに関する現在の検討状況

建替えの「検討の必要性はない」が56.0%と最多で、次いで「当面は修繕・改修工事に対応する」が36.9%であった。

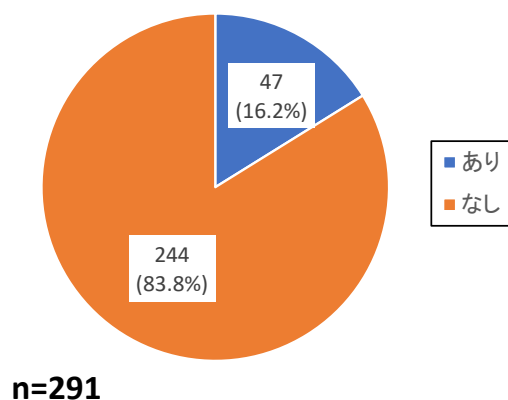


■防災組織・防災マニュアル

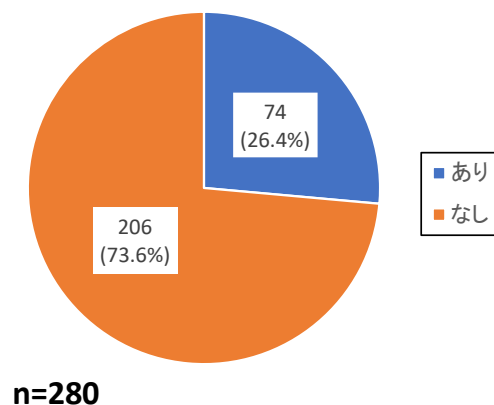
防災組織「なし」が83.8%、「あり」が16.2%であった。

また、防災マニュアル「なし」が73.6%、「あり」が26.4%であった。

【防災組織の有無】



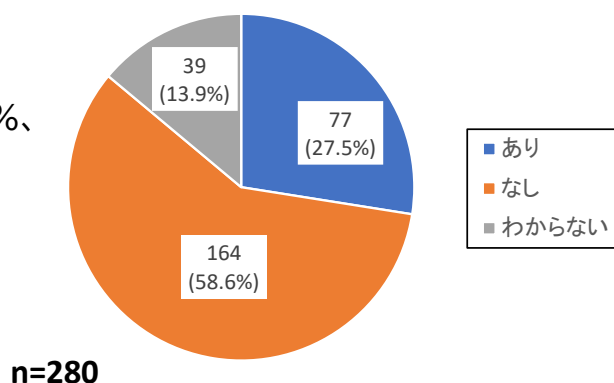
【防災マニュアルの有無】



■地域コミュニティ

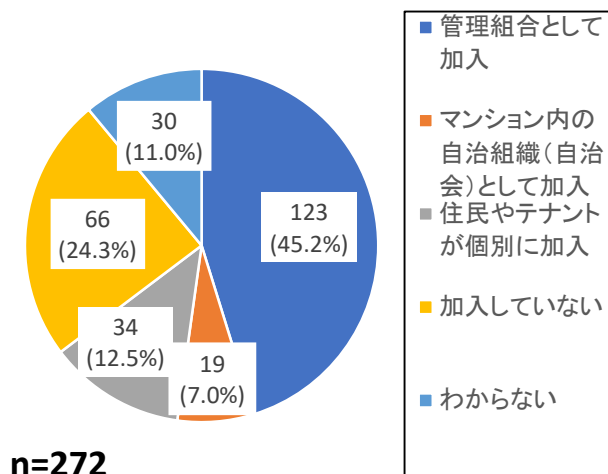
○マンション内の自治組織(自治会)

マンション内の自治組織「なし」が58.6%、「あり」が27.5%であった。



○地域の自治会・町会への加入状況

地域の自治会・町会へ「管理組合として加入」が45.2%と最多で、次いで「加入していない」が24.3%であった。



主要な課題の整理

- 実態調査から分析された本市のマンションの管理状況から勘案すると、多くのマンションでは管理状況に問題が無いと思われる一方で管理不全の兆候があるマンションが一定数存在していることから、管理水準にバラツキがあると考えられ、個々のマンションの状況に応じた施策の展開が求められる。
- 実態調査で把握できた管理不全の兆候があるマンションや兆候が予見されるマンションに対しては、法や都条例に基づく対応を含め、適正管理の促進に向けた積極的な支援が求められる。
- 旧耐震基準のマンションの耐震化に対して個々のマンションの状況に応じた支援が求められるとともに、高経年マンションや大規模団地等の再生の促進に向けた施策の展開が求められる。
- 管理状況に大きな問題が無いと思われるマンションに対しても、管理水準の底上げを目指すため、課題解決型の施策の展開が求められる。
- 管理水準が高いマンションに対しては、当該マンションの資産価値向上等のメリット以外にも、本市におけるマンション管理水準の底上げを図るためのリーダー的存在にもなり得るものであり、管理計画認定制度の申請促進が求められる。

施策の方向性

市は、管理組合や区分所有者等に対して、マンションの適正な管理や円滑な再生に関する情報発信をより一層図るとともに、個々のマンションの管理状況に応じた適切な支援等を実施することで、市内マンションの管理不全を予防・改善し、適正管理を促進する必要がある。

今後の施策の検討に当たっては、課題ごとに、対応すべき項目を次のとおり掲げる。

■管理不全の兆候への対応

- ①管理不全の兆候があるマンションに対する管理適正化に向けた対応
- ②管理不全の兆候が予見されるマンションに対する管理不全の予防に向けた対応

■マンションの高経年化と居住者の高齢化への対応

- ①今後見込まれるマンションの高経年化を踏まえた、適切な大規模修繕の実施や長期修繕計画の定期的な見直し等への対応
- ②高齢化による役員のなり手不足等への対応

■マンションの再生への取組（建替え検討、耐震化対策）

- ①旧耐震基準でありながら、耐震診断や耐震改修の実施に至らないマンションへの対応、支援
- ②高経年マンションにおける建替え等の再生への取組の対応、支援

■マンションの防災対策

- ①防災組織の組成、防災計画・マニュアル等の作成への対応
- ②管理組合及び家庭内における災害用備蓄の促進への対応
- ③災害時の安否確認や要援護者の把握などの促進への対応

■地域コミュニティ形成

- ①マンションの自治組織と地域の自治会等との相互の交流、連携
- ②災害時の備えとしての地域コミュニティの推進

■団地型マンションの状況把握と特有害な課題への対応

- ①周辺住環境への影響が大きい団地型マンションの適正管理の促進
- ②高経年大規模団地における建替えを含む団地再生への対応、支援

■管理計画認定制度の推進

- ①管理計画認定制度の利用促進
- ②認定基準への管理状況の底上げに向けた対応