

小金井市分譲マンション実態調査

【調査の背景】

都内では分譲マンションのストックが140万戸を超え、一般的な居住形態として定着する一方、建物の老朽化や適切な維持管理がなされていない等の問題が表面化しつつあります。

本市においても、分譲マンションは増加しており、分譲マンションが抱える問題点・課題等も多様化していると考えられます。分譲マンションは今後も増加していくと考えられ、その円滑な維持管理及び修繕等の実施は、良好な住宅ストックの形成を図る上で重要となっています。

近年の分譲マンションをとりまく社会情勢の変化、大規模修繕や建て替えへの対応が必要となる分譲マンションの増加や高齢化率の上昇等、分譲マンションの維持管理に関する実態を調査し、その課題を的確に把握することが必要です。

【調査の目的】

本調査は、本市に立地する分譲マンションの建て替え・改修・耐震補強・維持管理等に対する市の今後の施策を検討するため、分譲マンションの実態や管理組合の運営状況等を把握し、小金井市住宅マスタープラン策定の基礎資料とすることを目的としています。

また、把握した分譲マンションの実態については、台帳として整理し、今後の住宅政策を実施する際の資料として活用していきます。

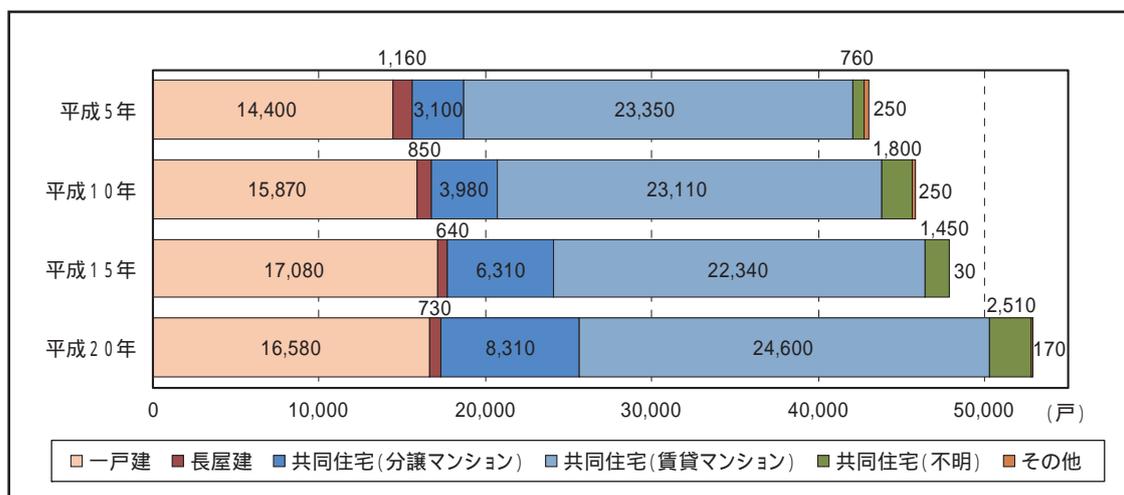
【調査の対象】

調査対象とする分譲マンションは、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第二条」で定義された「マンション」に該当する非木造3階以上で、平成22年3月までに竣工した建物です。

【小金井市の分譲マンションの概要】

住宅の建て方別の住宅戸数について見ると、一戸建が15,000戸前後で推移して、総戸数に占める割合が減少する一方、共同住宅は、戸数及び総戸数に占める割合ともに増加する傾向にあります。

特に、分譲マンションは一貫して増加する傾向にあり、平成10～20年の10年間で2倍以上の増加となっています。

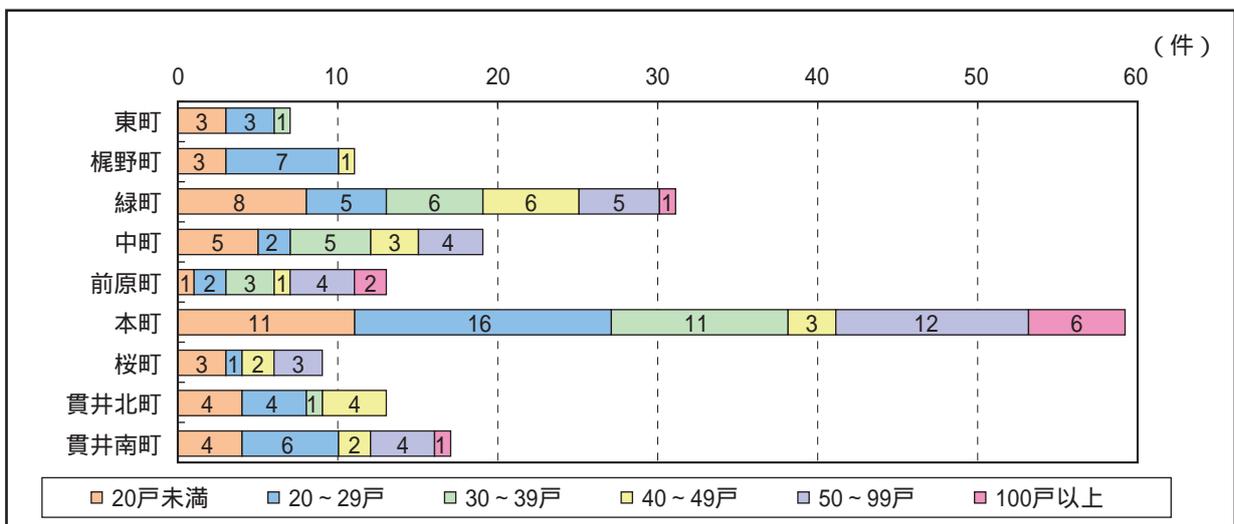
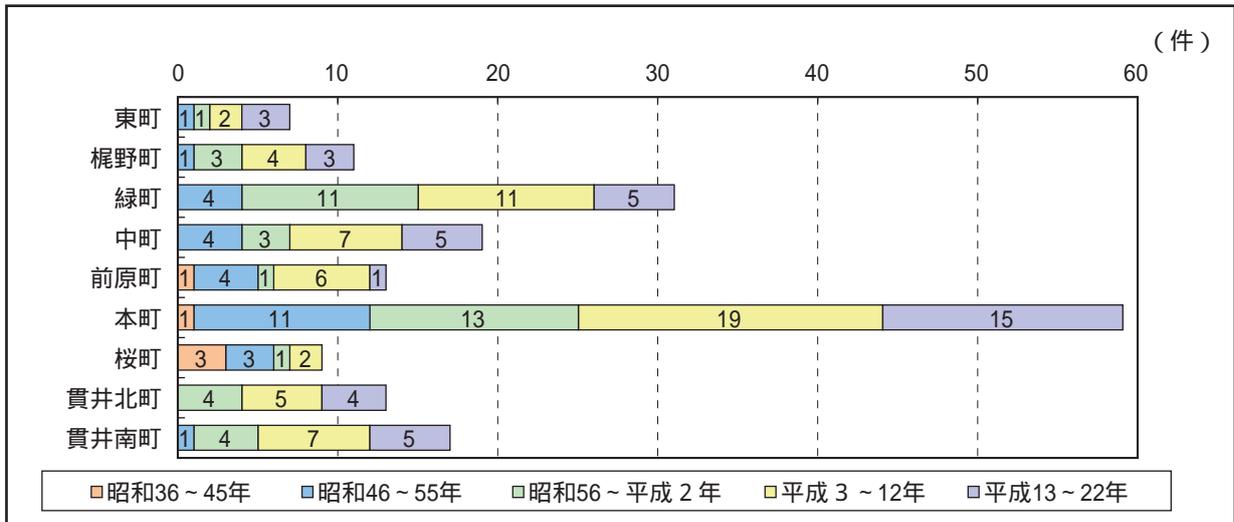


注)「共同住宅(不明)」は、分譲マンションか賃貸マンションか不明の共同住宅です。

出典：住宅・土地統計調査

【小金井市の分譲マンションの立地特性】

本市の分譲マンションは179件あり、「本町」が59件と最も多く、全体の33.0%を占めています。新耐震基準前の昭和55年以前に建築された分譲マンションは34件あり、全体の約20%を占めています。戸数別に見ると、「20～29戸」の分譲マンションが25.7%と最も多くなっています。



【分譲マンションに関する特性の整理】

分譲マンションアンケート調査の結果を基に、時期（竣工経過年）や規模（総戸数）の違いによる傾向を整理し、右表に示すように9つに区分します。

規模別では「20～49戸」の分譲マンションが49.5%で最も多く、時期別では、「20年以上」の分譲マンションが42.3%で最も多くなっています。

（単位：件）

項目	規 模				
	全 体	20戸未満	20～49戸	50戸以上	
全 体	97 (100.0%)	17 (17.5%)	48 (49.5%)	32 (33.0%)	
時 期	10年未満	21 (21.6%)	1 (1.0%)	10 (10.3%)	10 (10.3%)
	10～19年	36 (37.1%)	5 (5.2%)	20 (20.6%)	11 (11.3%)
	20年以上	41 (42.3%)	11 (11.3%)	18 (18.6%)	11 (11.3%)

■ 店舗・オフィス等の混在率、賃貸率、空き家率

- ・ 築年数を経るに従って、「店舗・オフィス等が混在する」「賃貸の割合が高くなる」「空き家が増加する」等の傾向が見られます。
- ・ 賃貸戸数の増加は、コミュニティを希薄にさせる等、管理組合の運営に支障をもたらすことも少なくありません。
- ・ 空き家の増加は、防犯・防災上の観点からも、空き家の解消が求められます。

項目		規模			
		全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
混在率	全体	3.0%	3.6%	3.9%	1.4%
	10年未満	0.2%	0.0%	0.3%	0.2%
	10～19年	1.5%	3.2%	1.5%	0.8%
	20年以上	5.8%	4.2%	8.6%	3.0%
賃貸率	全体	15.7%	30.0%	15.3%	9.3%
	10年未満	7.9%	0.0%	13.0%	3.2%
	10～19年	8.8%	35.0%	5.0%	7.3%
	20年以上	25.1%	31.5%	27.4%	16.8%
空き家率	全体	0.9%	1.3%	0.6%	1.2%
	10年未満	0.3%	0.0%	0.0%	0.5%
	10～19年	0.5%	1.6%	0.3%	0.4%
	20年以上	1.6%	1.4%	1.2%	2.9%

注) 混在率=(店舗・オフィス等に利用されている戸数 ÷ 全戸数)

賃貸率=(賃貸戸数 ÷ 全戸数)

空き家率=(空き家戸数 ÷ 全戸数)

■ 駐車場・駐輪場の整備状況

- ・ 「20年以上」の分譲マンションでは、駐車場の整備率が低くなっています。
- ・ 築年数の新しい分譲マンションほど、駐輪場の整備率が高くなっています。

■ エレベーターの設置状況

- ・ 「10年未満」の分譲マンションではエレベーターが設置されていますが、10年以上経過した分譲マンションでは、エレベーターが設置されていないものも見られます。特に、「20年以上」で「20戸未満」の分譲マンションにおける設置率は低くなっています。

■ 防犯カメラの設置状況

- ・ 「10年未満」の分譲マンションでは防犯カメラの設置率が高く、特に「50戸以上」の分譲マンションでは、全ての分譲マンションに防犯カメラが設置されています。

■ バリアフリーの状況

- ・ 「10年未満」の分譲マンションでは、バリアフリー対応箇所が多くなっています。

項目		規模			
		全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
駐車場	全体	35.1%	17.0%	36.7%	44.2%
	10年未満	49.1%	93.3%	35.8%	58.6%
	10～19年	52.8%	30.1%	53.3%	62.2%
	20年以上	12.9%	4.2%	18.8%	13.0%
駐輪場	全体	143.3%	139.1%	148.3%	137.0%
	10年未満	176.1%	253.3%	167.9%	174.7%
	10～19年	151.9%	200.0%	153.2%	143.1%
	20年以上	114.3%	114.1%	128.2%	93.4%
エレベーター	全体	79.4%	6.7%	60.4%	93.8%
	10年未満	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	10～19年	80.6%	80.0%	75.0%	90.9%
	20年以上	67.5%	27.3%	82.4%	90.9%
防犯カメラ	全体	58.9%	6.7%	60.4%	80.6%
	10年未満	85.7%	0.0%	80.0%	100.0%
	10～19年	60.0%	25.0%	50.0%	90.9%
	20年以上	43.6%	0.0%	61.1%	50.0%
バリアフリー	全体	1.5箇所	0.5箇所	1.4箇所	2.1箇所
	10年未満	3.2箇所	3.0箇所	2.8箇所	3.6箇所
	10～19年	1.1箇所	0.0箇所	1.2箇所	1.3箇所
	20年以上	0.9箇所	0.4箇所	0.8箇所	1.4箇所

注) 駐車場・駐輪場の整備率=(駐車場・駐輪場整備台数 ÷ 全戸数)

エレベーター・防犯カメラの設置率

=(整備された分譲マンション ÷ 全分譲マンション数)

バリアフリー対応箇所数

=(各分譲マンションにおける対応箇所数の平均)



組合員の平均年齢

- ・「20年以上」の分譲マンションでは、組合員が高齢化する傾向にあります。
- ・組合員の高齢化により、役員のなり手不足が深刻化する等、管理組合の運営に様々な影響を及ぼす事があります。

理事会の開催回数

- ・「10～19年」「20年以上」経過した「20戸未満」の分譲マンションでは、理事会の開催回数が少なくなっています。
- ・理事会の活動は、住民自治の基本であることから、個々の分譲マンションの直面する課題に応じて適切に行われる必要があります。

総会の出席状況

- ・「50戸以上」の分譲マンションでは、総会への出席率が低くなっています。
- ・総会は管理組合における住民意志を決定する機関であることから、より多くの区分所有者の参加を促す必要があります。

自治会の構成

- ・自治会の加入率は低下しており、自治会等に関与していない分譲マンションが多くなっています。

管理規約の有無

- ・管理規約は分譲マンションの実情に合わせて定める必要がありますが、分譲時から見直しが行われていない分譲マンションも見られることから、必ずしも十分に整備されているとは言えません。

管理費について

- ・管理費は分譲マンションの維持・管理を行うための資金であり、分譲マンションの実態に合わせて、適正な額を設定する必要があります。
- ・管理費は建物の老朽化や管理内容の変更等に伴い、適宜見直しを図る必要がありますが、分譲時から見直しが行われていない分譲マンションも見られることから、適正に設定されていないことも想定されます。

項目	規模				
	全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上	
時期 平均年齢	全体	50.7歳	51.3歳	49.8歳	52.0歳
	10年未満	46.5歳	40.0歳	45.0歳	49.3歳
	10～19年	49.3歳	60.0歳	48.3歳	48.3歳
	20年以上	53.6歳	52.5歳	52.8歳	55.7歳
理事会回数	全体	6.7回	2.4回	6.2回	9.2回
	10年未満	6.7回	6.0回	5.3回	7.7回
	10～19年	6.9回	2.5回	7.2回	7.9回
	20年以上	6.5回	2.0回	5.4回	12.6回
総会出席率	全体	46.9%	60.0%	51.2%	36.0%
	10年未満	43.9%	73.0%	52.0%	36.1%
	10～19年	43.9%	37.5%	51.4%	33.8%
	20年以上	51.0%	69.7%	50.8%	38.4%

注) 組合員の平均年齢

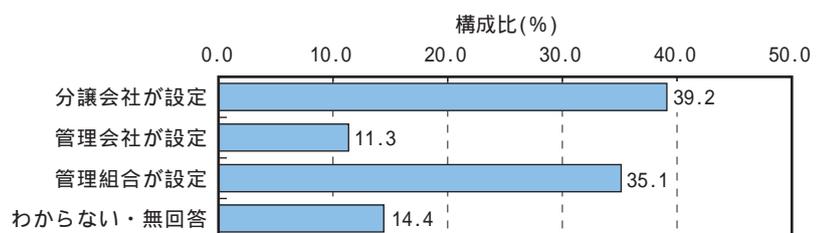
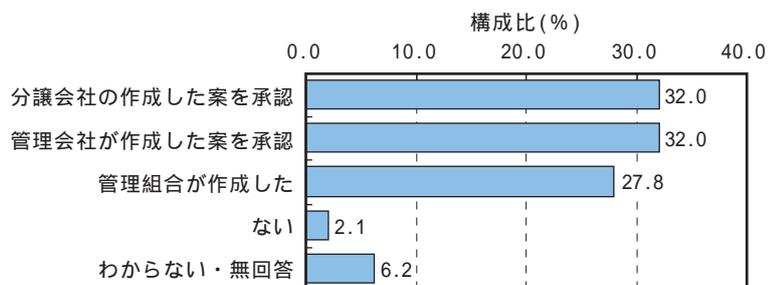
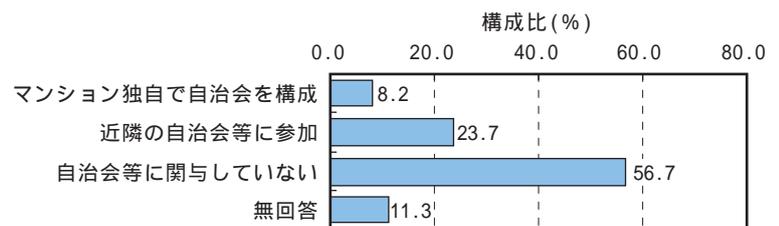
= (各分譲マンションにおける「おおむねの平均年齢」の平均)

理事会の開催回数

= (各分譲マンションにおける「理事会開催回数」の平均)

総会の出席率

= (各分譲マンションにおける「総会出席率」の平均)



分譲マンションの管理・運営上の問題点

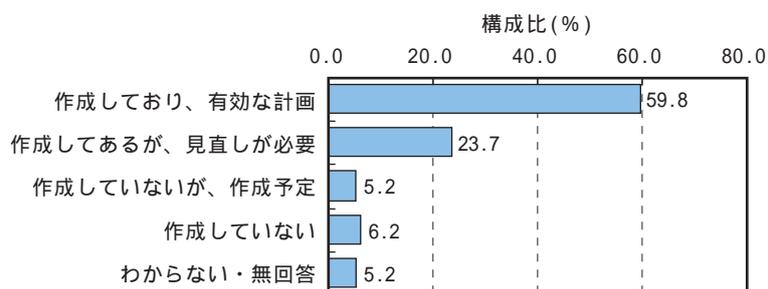
- 分譲マンションの老朽化による様々な問題の増加に伴い、管理・運営上の問題点も多様化・複雑化しています。

(単位：件)

分類		管理組合役員のなり手がいない	非協力的な居住者が多い	居住者間のトラブルが多い	管理費等の滞納が多い	建物の老朽化	入居者の高齢化	住戸の賃貸化が多い	委託会社の能力不足
規模	時期								
全体		21 (21.6%)	9 (9.3%)	1 (1.0%)	4 (4.1%)	19 (19.6%)	20 (20.6%)	7 (7.2%)	4 (4.1%)
20戸未満	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
	10～19年	2 (40.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	1 (9.1%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	5 (45.5%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
20～49戸	10年未満	1 (10.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	4 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)	2 (10.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)
	20年以上	6 (33.3%)	2 (11.1%)	0 (0.0%)	2 (11.1%)	6 (33.3%)	6 (33.3%)	5 (27.8%)	1 (5.6%)
50戸以上	10年未満	1 (10.0%)	2 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	1 (9.1%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	5 (45.5%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (54.5%)	6 (54.5%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)

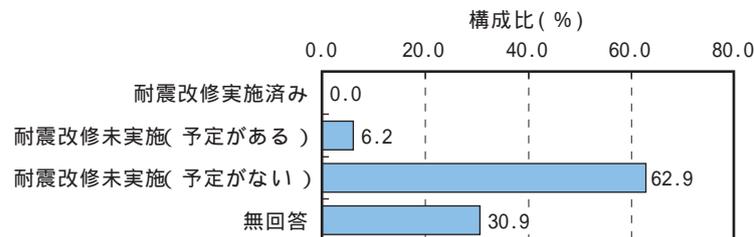
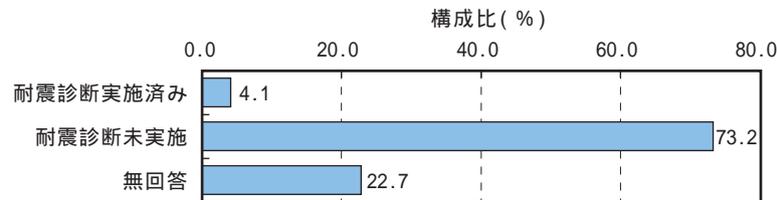
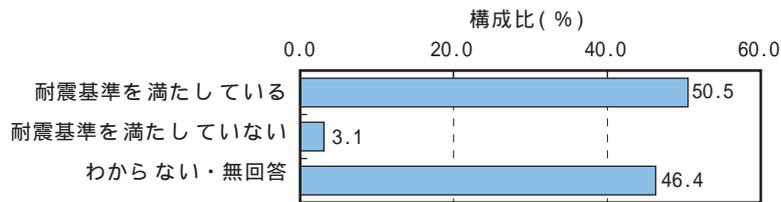
長期修繕計画の作成状況

- 長期修繕計画は、全ての分譲マンションで、実情に合わせて定める必要がありますが、必ずしも十分に整備されているとは言えません。



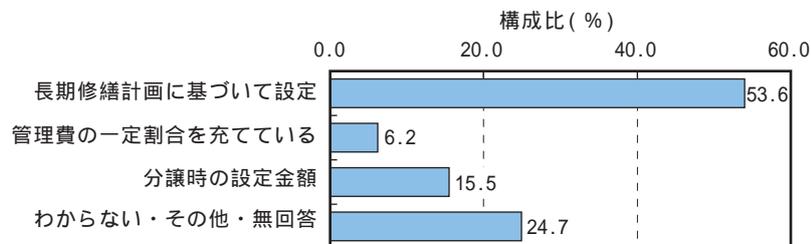
■ 耐震基準への合致状況・耐震診断の実施状況・耐震改修の実施状況

- ・昭和56年5月31日以前に建てられた分譲マンションについては、耐震診断を実施し、適宜耐震改修を実施する必要があります。



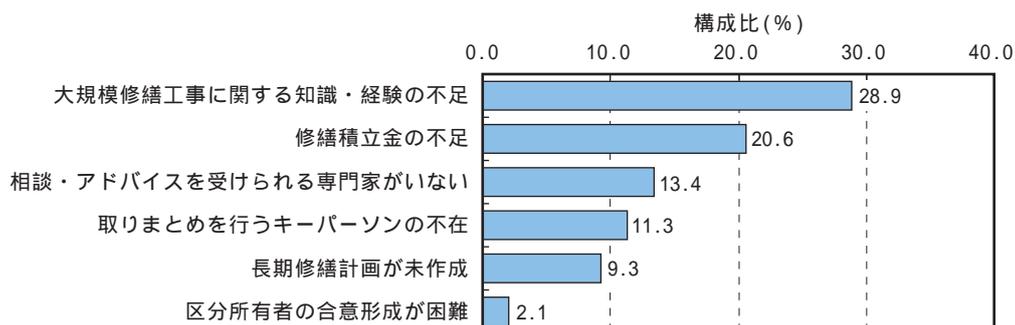
■ 修繕積立金について

- ・修繕積立金は長期修繕計画に則して適正な額を設定する必要があります。
- ・修繕積立金は建物の劣化や長期修繕計画の改定等に伴い、適宜見直しを図るべきものですが、適正に設定されていないことも想定されます。



■ 大規模修繕工事を行う上での問題点

- ・分譲マンションの老朽化に伴い、大規模修繕の実施に向けた問題点は多様化・複雑化しています。



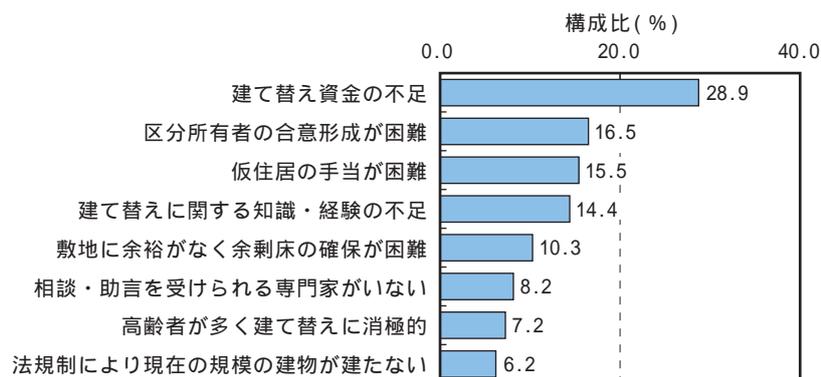
「建て替え」についての話し合い・「建て替え」を行う上での問題点

- ・「20年以上」の分譲マンションの中には、建て替えについての話し合いが始められている分譲マンションや、建て替えについての話し合いを始める必要性を感じている分譲マンションも見られます。

(単位：件)

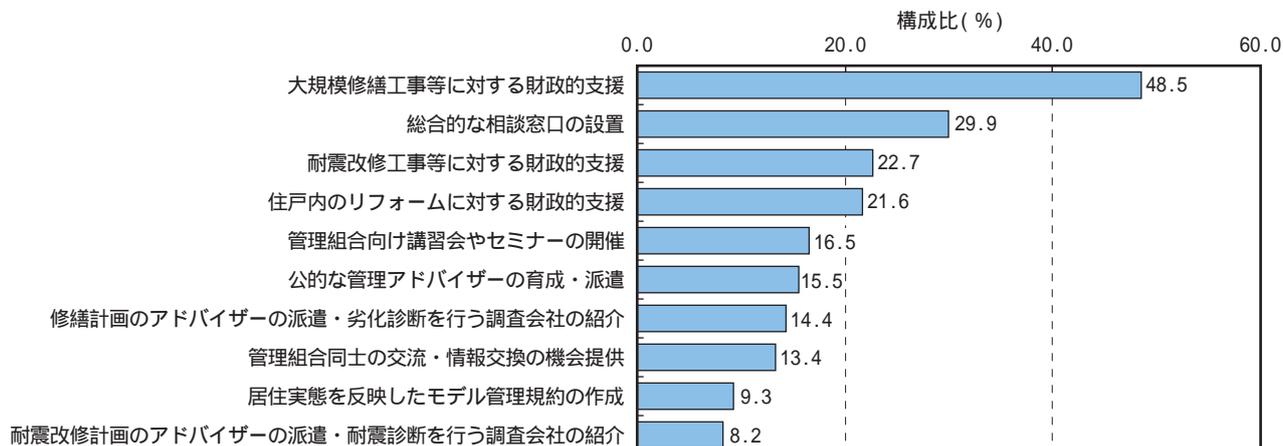
分類		長期修繕計画中に盛り込んである	話し合いをしている	話し合いを始める必要性を感じている	当面は必要ない	わからない無回答
規模	時期					
全体		0 (0.0%)	4 (4.1%)	6 (6.2%)	68 (70.1%)	19 (19.6%)
20戸未満	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (60.0%)	2 (40.0%)
	20年以上	0 (0.0%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	4 (36.4%)	6 (54.5%)
20～49戸	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (80.0%)	2 (20.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (80.0%)	4 (20.0%)
	20年以上	0 (0.0%)	1 (5.6%)	4 (22.2%)	12 (66.7%)	1 (5.6%)
50戸以上	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (90.0%)	1 (10.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	0 (0.0%)	2 (18.2%)	2 (18.2%)	4 (36.4%)	3 (27.3%)

- ・建て替えを行う上での問題点としては、「建て替え資金の不足」「区分所有者の合意形成が困難」「仮住居の手当が困難」等の問題が多くなっています。



行政への要望事項

- ・行政への要望事項は多岐に渡っており、東京都や住宅関連事業者等の多様な主体と協力しながら対応していく必要があります。



【分譲マンションに関する課題の整理】

■ コミュニティの形成

- ・共有部分の利用やペット問題等の日常的な生活上の問題を未然に防ぐためのルールづくりや、様々なイベントを通じた住民間のコミュニケーションの円滑化に努める必要があります。
- ・様々な地域イベントや広報等を通じて、分譲マンション内のコミュニティの形成や、居住者の自治会加入を促していく必要があります。

■ 適切な維持管理の促進

- ・自らの資産である分譲マンションを適切に維持管理していくためには、管理組合が主体となって意思決定を行い、管理会社を有効に活用していく必要があります。
- ・管理組合や区分所有者を対象としたセミナーや講習会を開催する等、分譲マンションの維持管理の必要性や管理事務に関する理解を高め、管理会社の事務内容を適切に把握する必要があります。

■ 長期修繕計画に基づく適切な修繕の実施

- ・長期修繕計画を作成している分譲マンションにおいても、建物の劣化状況や大規模修繕の実施状況等を踏まえ、定期的に計画を見直す必要があります。
- ・有効な長期修繕計画に基づき、必要に応じた修繕積立金を確保するよう、意識啓発を図っていく必要があります。

■ 耐震診断・耐震改修の促進

- ・耐震診断・耐震改修の必要性を周知するために、管理組合に対する情報提供を充実させるとともに、耐震診断に対する支援の充実等により、分譲マンションの耐震化を促していく必要があります。

■ 建て替え支援の充実

- ・老朽化した分譲マンションを円滑に建て替えることは、都市の再生と居住環境向上の観点から、建て替えを希望する分譲マンションに対する支援を検討する必要があります。

■ 主体的な管理組合に対する支援の充実

- ・意欲的に活動する管理組合を増やしていく観点から、分譲マンションの管理に関する情報提供を一層充実させるとともに、東京都・住宅関連事業者等との協力体制を構築していく必要があります。
- ・市内の管理組合が相互に情報交換する機会を提供して、様々な知識やノウハウの共有化を図る等、主体的に分譲マンションの管理に取り組む管理組合を支援する必要があります。

小金井市分譲マンション実態調査

編集・発行 平成23年3月
小金井市都市整備部まちづくり推進課
〒184 - 8504 小金井市本町六丁目6番3号
Tel (代表) 042-383-1111
<http://www.city.koganei.lg.jp/>