

第6章 総括

第1章 総括

6.1 分譲マンションの現況と管理状況の分析

6.1.1 分譲マンション全数調査の分析

分譲マンションの分布状況

分譲マンションは、駅周辺や幹線道路沿道等、利便性が高い地区に多く立地しています。平均築年数は21.4年であり、平成14年度調査よりも5.9年長くなっており、築年の古い分譲マンションの割合が増えています。築年数30年以上（昭和56年5月31日以前に建設）の新耐震基準が導入される前に建てられたものが、全体の28.9%を占めており、地震に対する安全性の確保が望まれます。

- ・平成22年時点の分譲マンション棟数は、1,230棟と平成14年度調査時点（872棟）から358棟増加しています。
- ・区内の分譲マンションの67.1%が、住居系以外の用途地域（近隣商業地域、商業地域、準工業地域）に立地しています。

コメント【標準A1】: 15頁

分譲マンションの規模の状況

平成20年住宅・土地統計調査によると、分譲マンションの位置づけである「持ち家、共同住宅、非木造」は42,210戸で、全住宅戸数185,130戸の22.8%*を占めています。これは平成10年住宅・土地統計調査（15.6%、「持ち家、共同住宅、非木造」23,810戸、全住宅戸数152,440戸）に比べ7.2ポイント増加しています。区内の分譲マンションの1件あたりの平均戸数は61.0戸となっており、平成14年度調査（49.2戸）より11.8戸増加しています。これは、平成18年から平成21年の間に規模の大きな分譲マンションが建設されたことが影響しています。階数別の状況は、5階建のものが最も多く、15.3%（110件）となっています。1件あたりの平均敷地面積は約1,050㎡で、平成14年度調査（872.3㎡）より若干広くなっています。敷地面積別の敷地数割合は、500㎡未満が全体の44.0%（374件）と最も多い状況です。

- ・1件あたりの戸数は、30～49戸のマンションが最も多く28.9%を占め、50戸未満のマンションが全体の62.8%を占めています。
- ・地区別階数別割合では、八潮地区以外の地区で比較すると、大崎地区で6階以上のマンション割合が79.8%と多い状況です。

コメント【標準A2】: 17頁、1件あたりの総戸数の状況

*平成14年度調査との比較を行うため、住宅・土地統計調査の結果を用いて算出しています。

分譲マンションの居住者等の状況

分譲マンションの居住世帯数および居住者数は、平成 14 年度調査時点から 18,376 世帯、31,787 人増加しています。

区の人口に対する分譲マンション居住人口の割合（29.3%）は、平成 14 年度調査（22.4%）から 6.9 ポイント増加しています。

世帯主の年齢構成は、平成 14 年度調査から大きな変化は見られません。居住者の年齢は、14 歳以下の年少人口および 65 歳以上の老年人口の割合がそれぞれ増えています。

分譲マンションの平均世帯人員は、平成 14 年度調査に比べ 0.1 人減少しており、1 人世帯が 3.1 ポイント（9,969 世帯）増加しています。

- ・分譲マンションの世帯数は、53,898 世帯*で、区世帯数（193,645 世帯*）の 27.8%を占めており、平成 14 年度調査時点（35,522 人、21.6%）から 6.2 ポイント増加しています。
- ・分譲マンションの居住人口は 103,556 人*で、区人口（353,326 人*）の 29.3%を占めており、平成 14 年度調査時点（71,769 人、22.4%）から 6.9 ポイント増加しています。
- ・世帯主、居住者の年齢構成は、ともに 30 歳代と 40 歳代が最も多く、世帯主では 30～40 歳代で 45.1%、居住者では 38.8%を占めています。
- ・区内の分譲マンション居住者の世帯あたり人員は 1.92 人（区全域は 1.82 人）となっています。
- ・世帯構成の割合は、1 人世帯が最も多く 48.3%、2 人世帯（25.1%）、3 人世帯（15.1%）、4 人世帯（9.6%）、5 人以上世帯（1.9%）となっています。
- ・竣工年別に見た 65 歳以上の世帯主の割合は、昭和 45 年以前で最も高く 34.5%、昭和 46 年～55 年で 31.5%、昭和 56 年～平成 2 年で 24.9%、平成 3～7 年で 16.6%と、新しい分譲マンションほど割合は低くなっています。
- ・1 人世帯の割合を竣工年別に見ると、昭和 45 年以前に竣工した分譲マンションが 54.6%であり、他の年代に比べて割合が高くなっています。

コメント【標準A3】: 25 頁

コメント【標準A4】: 27 頁、マンション居住者数

コメント【標準A5】: 25 頁 世帯主の年齢構成別割合、27 頁 年齢別居住者の割合

コメント【標準A6】: 28 頁、世帯構成の割合

*区の世帯数および人口は平成 23 年 10 月 1 日現在、分譲マンションの世帯数および居住者数は平成 23 年 9 月 30 日現在(以下同様)

6.1.2 アンケート調査結果の分析

回答率

調査対象とした分譲マンション数 1,174 件のうち回答数は 235 件となり、アンケートの回答率は 20.0%となっています（平成 14 年度調査では対象 825 件のうち回答数 415 件、回収率 50.3%）。

- ・地区別に見た回答状況では、八潮地区が 8.3%、それ以外の地区は 20%前後となっています。
- ・竣工年別に見た回答状況では、昭和 45 年以前で 53.8%と高い回答率であり、その他の年代では不詳を除き、14～24%となっています。
- ・戸数別に見た回答状況では、70～99 戸の分譲マンションで 61.9%と高い回答率であり、その他の戸数では不詳を除き、42～62%となっています。

コメント [標準A7]: 35 頁、地区別回答状況

分譲された住宅の現在の状況(賃貸化・空室化・他用途への転用)

区内の分譲マンションの賃貸化率は 21.6%となっています。
58.5%の分譲マンションで空室があります。
66.7%の分譲マンションで店舗や事務所への転用が行われています。
当初分譲された住宅が店舗や事務所へ転用されたり、空室となることは、分譲マンションの維持管理意識の低下や、大規模修繕等への所有者の合意形成への阻害要因となる恐れがあります。

- ・当初分譲された住戸が現在賃貸となっている戸数は 2,956 戸であり、分譲当初の住宅総戸数 13,699 戸のうち 21.6%が賃貸住宅となっています。
- ・当該設問に回答のあった 118 件のうち、空室のある分譲マンションは 58.5%（69 件）ですが、その半分以上(38 件)が空室率 5%未満となっています。平成 14 年度調査時に空室があると回答した分譲マンションは 17.2%（68 件）でした。
- ・当該設問に回答のあった分譲マンション 122 件のうち、66.7%（82 件）で他用途への転用が行われています。そのうち、転用率 5%未満が 30 件、50%以上が 23 件となっています。平成 14 年度調査時では 35.1%（140 件）の分譲マンションで転用がありました。

コメント [標準A8]: 43 頁、分譲された住宅の現状の状況

コメント [標準A9]: 44 頁、多様への転用率

管理組合

設立状況

回答のあった分譲マンションでは 94.5%と大半で管理組合が設立されていますが、管理組合が設立されていない分譲マンションも 6 件あり、適切な維持管理のため設立が望まれます。

- ・管理組合があると回答した分譲マンションは 222 件で、全体の 94.5%を占めています。
- ・管理組合がないと回答した分譲マンションは 6 件で、そのうち設立をする予定があるマンションは 0 となっています。
- ・法人格を持っている管理組合は 11 件あり、取得予定も 2 件となっています。

コメント [標準A10]: 50 頁、管理組合の状況

コメント [標準A11]: 50 頁、管理組合の状況

役員選出と任期

1年を任期として、全員を改選する管理組合が約半数を占め、任期の短さや全員を一度に改選する方法が管理組合運営の継続性、習熟度等において弊害となる可能性もあります。任期を長くすると引き受け手が少なくなり、実際の組合運営に支障をきたす面もあり、組合員が適切と考える任期と半数改選などの工夫により、運営に関する知識等の継続性の確保を図っていく必要があります。各役員の不在の状況については、会計担当不在の割合が58.5%となっており、管理組合の中で管理費や修繕積立金などの会計業務を把握する役員を選出することが望まれます。

コメント[標準A12]: 52頁、役員
の任期

- ・ 役員任期については、1年と回答した管理組合が57.0%（134件）と最も多くなっています。
- ・ 役員改選については、「全部を一度に改選」が45.1%（106件）と最も多くなっています。
- ・ 役員構成について回答があった200件のうち、会計担当が不在となっている管理組合が58.5%（117件）と最も多く、次いで理事が36.0%（72件）同数で副理事長、監事がそれぞれ32.5%（65件）となっています。

管理規約

「改正標準管理規約」への準拠について、「ほとんど準拠している」が55.3%を占める一方、「全く準拠もしくは参考にしていない」「標準管理規約のことを知らない」「わからない」とする回答を合わせると18.3%を占めています。これらの「改正標準管理規約」について十分に認知をしていない管理組合については、最新の「改正標準管理規約」を参考にし、管理規約の作成や改定に向け、総会で協議、決議していくことが望まれます。

コメント[標準A13]: 53頁、管
理規約の標準管理規約への準拠状
況

- ・ 管理規約について、「ほとんど準拠している」の回答が55.3%（130件）と最も多くなっています。次いで「一部準拠もしくは参考にしている」が17.9%（42件）、「わからない」が11.5%（27件）、「全く準拠もしくは参考にしていない」が3.8%（9件）、「標準管理規約のことを知らない」が3.0%（7件）となっています。

活動状況

総会の開催について無回答のマンションが6.0%あり、この中には年1回も開催していない分譲マンションもある可能性が考えられます。総会は管理組合の最高意思決定機関と呼ばれ、年1回は開催することが義務付けられており、管理組合による適切な運営がされていない状況等が考えられ、早急な改善が必要です。理事会の開催について「なし」と無回答を合わせると10.2%となっています。具体的な問題処理について協議する場合は理事会であり、定期的に理事会を開くことが望まれます。

コメント[標準A14]: 53頁、活動
状況

- ・ 平成22年または平成22年度中での総会の開催状況については、1回が78.7%（185件）と最も多く、次いで、2回が13.6%（32件）となっています。「なし」および4回以上と回答したマンションはなく、無回答は6.0%（14件）となっています。
- ・ 同期間における理事会の開催状況については、6～11回との回答が32.4%（76件）で最も多く、1ヵ月または2ヵ月に1回程度が多い状況です。次いで、3～5回との回答が23.8%（56件）であり、「なし」は1.7%（4件）、無回答は8.5%（20件）となっています。

管理費・修繕積立金

管理費・修繕積立金の管理方法

管理費および修繕積立金の管理方法については、すべてを管理会社が管理する分譲マンションが 40.4%を占め、平成 14 年度調査 (39.8%) から大きな変化は見られません。管理方法を業者任せにしていたため、管理費や修繕積立金の横領などのトラブルが起きたケースも見られ、管理組合が自主的に管理を行っていくことが求められます。

- ・管理費や修繕積立金の管理については、すべて「管理会社」が管理する分譲マンションが 40.4% (95 件) で最も多く、次いで管理組合が 28.5% (67 件)、管理組合と管理会社の合同管理が 23.8% (56 件) となっています。

コメント [標準A15]: 55 頁、管理方法

管理費・修繕積立金の状況

1 戸あたりの年平均管理費額は 125,464 円 (月額 10,500 円) で、平成 14 年度調査 (171,910 円 (月額 14,000 円)) と比べ月 3,500 円安くなっています。

修繕積立金額が、1 戸あたり年間 5 万円未満 (月あたり 5,000 円以下) と回答する分譲マンションが 14.3%を占め、長期的、大規模な修繕等への備えとして脆弱である可能性があり、計画的修繕に対応した金額設定が必要となっています。(国土交通省の指針によると、修繕積立金の目安は 1 ヶ月あたり約 200 円/㎡であり、品川区の 1 戸あたりの平均専有面積 81.42 ㎡では約 1 万 6 千円/月となります。)

修繕積立金の見込み額に対する貯蓄状況では、「見込み額を、概ね調達できる」とする分譲マンションが 69.8%を占める一方、「半分程度は調達できる」および「かなり不足する状況」を合わせた 17.0%では見込み額を下回る状況であり、今後の改善が望まれます。

しかし貯蓄額で見ると、「半分程度は調達できる」と回答した管理組合の方が「見込み額を概ね調達できる」より多く、修繕積立金について関心が高いことが推測されます。

修繕積立金については、計画的な修繕計画に基づき必要に応じて徴収額の見直し等を行っていく必要があります。

- ・1 戸あたりの年間の管理費は 10 万円以上 15 万円未満が 34.1% (62 件) で最も多く、次いで 15 万円以上 20 万円未満が 29.1% (53 件) となっています。
- ・1 戸あたりの年間修繕積立金は、5 万以上 10 万円未満が 27.5% (50 件) で最も多くなっています。5 万円未満も 14.3% (26 件) 見られます。
- ・管理費や修繕積立金の会計方法について、「管理費は集金しているが、修繕積立金は集金していない」と回答した管理組合も 2.1% (5 件) 見られます。
- ・貯蓄状況別に 1 戸あたり年平均額を見ると、「半分程度は調達できる」と回答した管理組合 (332,629 円) が「見込み額を概ね調達できる」(103,767 円) の約 3.2 倍となっています。

コメント [標準A16]: 56 頁、1 戸あたり年平均修繕積立金

コメント [標準A17]: 55 頁図 2-4-34

コメント [標準A18]: 58 頁、貯蓄状況別の 1 戸あたり年平均修繕積立金額

滞納

管理費および修繕積立金については、いずれも半数近くの管理組合で滞納がある状況です。管理費や修繕積立金は、維持管理や大規模修繕に不可欠なものであり、組合員全員からの全額徴収を基に予算を立て、維持管理や工事等を実施しマンションを適切な状態にしていく必要があります。

各区分所有者が管理組合員であるとの認識と自らが管理する主体であるという意識を持ち、管理費や修繕積立金が自ら行う維持管理等に使われる大切な財源であることを周知していく必要があります。

- ・管理費については48.9%（115件）、修繕積立金については47.6%（112件）の管理組合等が「滞納がある」と回答しています。
- ・管理費、修繕積立金のいずれについても、滞納がある管理組合等のうち90%以上の分譲マンションでは、滞納割合が全戸数の5%未満となっています。

コメント[標準A19]: 59頁、管理費・修繕積立金の滞納状況

維持管理

管理の方法

管理業務の実施方法については、平成14年度調査と同様、9割近くの分譲マンションが全てまたは一部を管理会社に委託していますが、管理方法の決定は管理組合が行うなど、管理業務に管理組合が関与する割合が高まっていることが推測されます。

管理委託契約を締結する際の指針として「中高層共同住宅標準管理委託契約書」を活用するなどし、今後も管理組合の自主性を発揮した維持、管理への姿勢が望まれます。

- ・管理業務については、「管理方法等は管理組合で決定し、業務は管理会社に委託している」という回答が最も多く49.4%（116件）、次いで「全ての業務を管理会社に委託し、管理方法等もまかせている」が32.3%（76件）となっています。「一部の業務を管理会社に委託している」を合わせると、全てまたは一部の業務を管理会社に委託している分譲マンションは88.1%（207件）となり、平成14年度調査（88.4%）から大きな変化は見られません。
- ・「管理方法を管理組合が決定し、業務実施は管理会社で行う」方式が49.4%（116件）と最も多く、平成14年度調査（40.2%）と比べ9.2ポイント増加している一方、「全ての業務を管理会社に委託し、管理方法等もまかせている」は32.3%（76件）で平成14年度調査（43.6%）と比べ11.3ポイント減少しています。
- ・戸数別に見ると、戸数が多くなるほど「全ての業務を管理会社に委託し、管理方法等もまかせている」割合が大きくなる傾向が見られます。また、竣工年別に見ると、竣工年が古い分譲マンションほど管理組合が自主的に管理を行っている傾向が見られます。

コメント[標準A20]: 62頁、管理業務の実施方法

長期修繕計画

長期修繕計画は、長期的な視点に立って分譲マンションの適正な維持管理を行っていく上で重要であり、「作成している」分譲マンションが82.6%を占めています。一方、計画を作成していない分譲マンションも14.0%あり、このうちの30.3%は作成予定もない状況であるため、早急な長期修繕計画の作成が望まれます。

作成にあたっては、修繕積立金が見込みを下回る分譲マンションもあることから、大規模修繕工事を行う場合に必要な資金が確保できるかどうか、計画と資金のバランスを見極める必要があります。

既に作成している分譲マンションについても、作成している計画が実情に即したものであるか、定期的に検証を行っていく必要があります。

- ・長期修繕計画については、作成している分譲マンションが 82.6% (194 件) を占め、平成 14 年度調査 (64.6%) と比べ 18 ポイント増加しています。
- ・作成していない 14.0% (33 件) のうち、42.4% (14 件) は今後作成する予定があり、「作成している」を合わせると 88.5% (208 件) の分譲マンションで長期修繕計画が作成される見込みとなります。一方、「作成していない」のうち 30.3% (10 件) は今後作成する予定がない状況です。

コメント【標準A21】: 63 頁、長期修繕計画の作成状況

大規模修繕工事

過去 5 年以内および今後 5 年以内に実施予定の大規模修繕工事内容としては、屋上の防水工事、外壁 (塗装、タイル) の補修など、建物の主要部位を中心とした工事が多い状況です。今後 5 年以内に大規模修繕工事を予定している分譲マンションでは、84.3% の分譲マンションで長期修繕計画が作成されており、全体の作成状況 82.6% (p166) をやや上回っています。それ以外の分譲マンションについて、計画的な建物の維持管理のため早急に長期修繕計画を作成し、計画的な修繕工事を行っていくことが望まれます。

コメント【標準A22】: 66 頁、今後 5 年以内に大規模修繕工事を予定するマンションの長期修繕計画作成状況

- ・過去 5 年以内に実施した大規模修繕工事では、「屋上の防水工事」が 79.3% (111 件) で最も多く、次いで「外壁 (舗装、タイル) の補修工事」が 75.0% (105 件)、「廊下、階段等の共用部分の改修工事」62.1% (87 件) の順となっています。
- ・今後 5 年以内に実施予定では、「外壁 (舗装、タイル) の補修工事」が 64.3% (74 件) で最も多く、次いで「屋上の防水工事」55.7% (64 件)、「廊下、階段等の共用部分の改修工事」43.5% (50 件) の順となっています。
- ・今後 5 年以内にいずれかの大規模修繕工事を予定していると回答した 115 件のうち、長期修繕計画作成状況を見ると、「作成している」と回答したマンションが 84.3% (97 件) となっています。

コメント【標準A23】: 66 頁、大規模修繕工事

建替えの検討

建替えの検討についての回答では、ほとんどの分譲マンションで検討が行われていません。新耐震基準を満たしていない建物や、設備が老朽化している建物等については、平成 14 年施行の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(平成 23 年改正) に基づく法的支援や「建替え・改修に関するマニュアル」(国土交通省作成) 等を参考としながら、建替えを検討していく必要があります。

建て替え検討の必要があると認識している管理組合の半分以上で、建替え検討の問題点は「居住者が建て替えの必要性を十分理解していない」ことであると捉えています。理事会の開催、長期修繕計画の見直し等を管理組合が主体的に行うことにより、居住者の建て替えの必要性への認識を高めていくことが求められます。

「かつて検討したが問題が多くて進んでいない」と回答した 3 件は、竣工年別に見ると、いずれも昭和 55 年以前の竣工となっています。

- ・建替えについて「検討していない」分譲マンションが 89.4% (210 件) を占めており、「検討する必要があるが、具体化していない」を合わせると、95.8% (225 件) の分譲マンションで建替えの検討が行われていません。
- ・建替えについて、「検討する必要があるが、具体化していない」、「現在、具体的に検討中である」、「かつて検討したが、問題が多くて進んでいない」と回答した 19 件について、建替え検討の問題点は、「居住者(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」が最も多く 52.6% (10 件) となっており、半数以上を占めています。

コメント[標準A24]: 67 頁、建替え検討の状況

防犯対策

防犯対策は、235 件のうち 218 件 (92.8%) の分譲マンションで対策がとられており、平成 14 年度調査 (81.2%) と比べ割合が高く、防犯に対する意識が高まっていることが伺えます。現在行われている防犯対策はエレベータ内の監視用カメラの設置、オートロックの設置が多い状況です。これらのマンションの設備としての対策とともに、居住者各自が「戸締りの徹底」「視認性の確保(見通しを良くする)」「ドアや窓ガラスの強化(複数補助錠や振動センサーや防犯フィルム)」等の対策を適切に行うことが必要です。現在既に防犯対策を行っている分譲マンションのうち、45.4%ではさらに強化の必要性があると考えています。

- ・現在行われている防犯対策は、「エレベータ内に監視用カメラの設置」が 65.6% (143 件) と最も多く、次いで「マンション入口にオートロック設置」63.8% (139 件)、「各住戸のドアに複数の錠を設置」37.6% (82 件) となっています。
- ・防犯対策の強化が必要と考えている分譲マンション 108 件のうち、強化が必要な対策の内容としては、「エレベータ内に監視用カメラの設置」が 44.4% (48 件) と最も高く、次いで「各住戸のドアに複数の錠を設置」30.6% (33 件)、「マンション入口にオートロック設置」26.9% (29 件) となっています。

コメント[標準A25]: 69 頁、防犯対策の状況

防災対策

防災対策は 235 件のうち 189 件 (80.4%) の分譲マンションで対策がとられています。そのうち 68.8%ではさらに強化の必要性があると考えており、防災意識の高さが伺えます。現在行われている防災対策は、町会や自治会との協力が最も多く 82.5%で、次いで防災訓練の実施が 38.1%と、ソフト面の対策が多く行われており、防災資器材や防災備蓄倉庫の設置などハード面の対策は少なくなっています。大震災が起こった際に通常であれば 3 日分の食料や飲料等生活物質を確保しておく必要があり、居住者個々による備えとともに、マンションとしての防災備蓄の強化にも努めていくことが有効です。また、建物自体の耐震診断や耐震改修と合わせて、災害発生時および発生後に必要な対策を行っていく必要があります。

コメント[標準A26]: 72 頁、防災対策

- ・現在行われている防災対策は、「町会や自治会との協力」が最も多く 82.5% (156 件) であり、次いで「定期的な防災訓練の実施」38.1% (72 件)、「防災資器材の設置」19.0% (36 件) となっています。
- ・防災対策の強化が必要と考えている分譲マンション 145 件のうち、強化が必要な対策の内容とし

ては、「定期的な防災訓練の実施」が 49.7% (73 件)と最も多く、次いで「食料、飲料用の備蓄倉庫設置、備蓄量の増強」が 40.1% (59 件)、「建物の耐震診断、耐震改修工事の実施」が 33.3% (49 件)となっています。

生活上の対応

ペット飼育に関しては、46.0%でペットの飼育ができる状況です。そのうち、13.9%のマンションでは明文化されておらず、ペットをめぐる居住者間のトラブルが発生した場合に混乱の原因となりがねず、トラブルを回避するためにも、予め管理規約等で明文化しておくことが必要です。

駐車場、自転車置き場、バイク置き場の過不足の状況では、公共交通が充実し交通の利便性が高いことから、駐車場およびバイク置き場よりも自転車置き場の不足が多い状況です。不要自転車の撤去や自転車所有台数の規制、自転車置き場の有料化などの適切な対応を図っていく必要があります。

生活上の問題点としては、ごみ出しに関すること、音(騒音、生活音)に関することの回答が多く、居住者間のコミュニティの醸成等により、居住者の生活マナーやモラルの向上が望まれます。

コメント[標準A27]: 75 頁、居住状況

- ・ペットの飼育については、飼育できる分譲マンションが 46.0% (108 件)で、そのうち 82.4% (89 件)では管理規約等によって明文化しており、13.9% (15 件)では明文化されていない状況となっています。
- ・駐車場が不足している分譲マンションは 17.4% (41 件)、自転車置場は 28.9% (68 件)、バイク置場は 15.7% (37 件)であり、自転車置場が不足している分譲マンションが最も多くなっています。
- ・生活上の問題点としては、「ごみ出しに関すること」が 59.3% (105 件)で最も多く、次いで「生活音に関すること」が 44.6% (79 件)、「騒音に関すること」が 31.6% (56 件)で、居住者の生活マナーやモラルに起因する事柄が多くなっています。

コメント[標準A28]: 76 頁、駐車場、自転車置場、バイク置場の過不足の状況

コメント[標準A29]: 78 頁、生活上の問題点等

マンション管理の改善と向上

管理組合相互交流については半分以上 (55.7%) で必要があると回答している一方、実際にネットワークや組織づくりへ積極的に参加するとの回答は 39.2%にとどまっています。

管理等の情報入手、交流、研修などを、現在行っている管理組合等は 36.6% (平成 14 年度調査 49.1%)、今後行う予定の管理組合等は 12.8% (同 22.2%) で、いずれも平成 14 年度調査を下回っています。管理の改善と向上のためには、管理組合相互の交流により情報収集を行うことが重要となり、より積極的な姿勢が求められます。

- ・管理組合相互の交流によって、分譲マンションの管理、修繕に共通する様々な問題の情報交換や学習、見学などの機会を設けることについては、「必要があると思う」との回答が 48.9% (115 件)となっており、「非常に必要があると思う」を含めると 55.7% (131 件)の分譲マンションで管理組合相互の交流が必要であると考えています。
- ・区内の管理組合同士が交流するネットワークや組織づくりへの参加意向については、「わからない」との回答が 87 件 (37.0%) と最も多くなっています。「設立を呼びかけ推進する」と「設立

コメント[標準A30]: 80 頁、管理組合相互の交流の必要性

に協力する」、「参加する」という積極的な回答は、39.2%（92件）となっています。

- ・今後行う予定の取組の内容としては、「区が主催する研修やセミナーへの参加」への意向が70.0%（21件）と最も多くなっています。

規模別の特性

小規模(戸数20戸未満)なマンションの特性

集会室は、規模の小さいマンションにおける設置の指導はしていないことから、設置率は6.1%(2件/33件)と、回答のあったマンションの平均23.8%に比べて非常に低い状況です。居住者同士の生活上の問題やトラブル、ルール違反があるという回答は、1マンションあたり0.73件(延べ数)と、中、大規模マンションよりも少なく、絶対数(合計戸数)が少ないことの影響も考えられますが、小規模なマンションは居住者同士のコミュニティがとりやすい規模であるために、トラブル等が起こりにくいと考えられます。

管理費は、戸数が少ないために1戸あたりの負担が重くなり、規模の大きなマンションに比べて高い傾向が見られます。小規模の場合は、平均で176,888円/年ですが、全体平均は90,253円/年となっています。

他のマンションの管理組合との交流に関して「参加」の意向を持っているマンションの割合は、中・大規模よりも低くなっています。

コメント[標準A31]: 49頁 表
2-4-14/

- ・小規模マンション(33件)1件あたりの、居住者による生活上の問題やトラブル、ルール違反があるという回答数(延べ数)は、0.73件(回答数/小規模マンション件数)となっています。
- ・アンケートに回答のあった33件のマンションの内、3件のマンションで管理組合がなく、総会の開催回数は1回が9割近くを占めています。

中規模(戸数20戸以上50戸未満)なマンションの特性

一般的にこの規模のマンションは、居住者間のコミュニケーションを維持しやすい規模といわれていますが、賃貸化率が50%以上と回答した分譲マンションの割合が、他の規模の分譲マンションに比べて大きく、維持管理に係る居住者と非居住者の区分所有者間の合意形成等が難しい状況も考えられます。

管理組合の設置率は97.1%で、他の規模の分譲マンションよりも高い割合です。

今後、管理組合による管理等の情報入手について、「パソコンのインターネットで情報収集」を考えている割合が多く、「区が主催するセミナー等」への参加意欲も高くなっています。

- ・賃貸化率は、中規模なマンションでは50%以上が27.6%(小規模では21.7%、大規模では19.0%)と、他の規模の分譲マンションよりも高くなっています。

大規模(戸数 50 戸以上)なマンションの特性

居住者同士の生活上の問題やトラブル、ルール違反があるという回答は、他の規模の分譲マンションと比べて最も多く、規模の大きさが居住者同士のコミュニティの形成の障害となっている可能性があります。

1 戸あたりの年平均管理費および修繕積立金の負担額は、小・中規模の分譲マンションと比べて少なく、管理組合の役員割合（役員の戸数に対する割合）は低いなど、大規模のスケールメリットが見られます。

管理組合相互の交流によって、マンションの管理、修繕に共通する様々な問題の情報交換や学習、見学などの機会を設けることについて、この規模のマンションが最も必要性を感じており、居住者相互の生活上の問題等が他の規模の分譲マンションに比べて多いことから、管理に関する適切な情報交換が必要と考えられます。

1 件あたりの住戸数が 200 戸以上の分譲マンションでは、管理方法を管理組合で決定し、業務は管理会社との役割分担を行っているマンションが多くなっており、自己の財産としてのマンションの積極的な管理姿勢が伺われます。

居住者間の交流については、小・中規模のマンションより多くのマンション(20.2%)で「交流のためのイベント等を定期的で開催」しています(小規模で 3.0%、中規模で 9.7%)。

竣工年別の特性

竣工年が平成 13 年以降（築後 10 年未満）のマンションの特性

築年数が浅いため、管理組合活動についても多くの役員が未経験である場合が多く、維持管理や日常生活のマナーなどに関する問題が顕在化、定着化する前に、居住者の良好なコミュニティを形成し、それらに対する意識を高めていく必要があります。

90%以上のマンションで長期修繕計画が作成されており、計画に基づいた大規模修繕工事等を的確に実施していくことが望まれます。

賃貸化率が 50%以上の分譲マンションの割合が 23.8%と、他の年代に比べて高い状況ですが、一方、賃貸化していない分譲マンションも 19.0%と、こちらも他の年代に比べて最も高い状況です。

- ・世帯主の年齢が比較的若く、特に平成 18 年以降に竣工した分譲マンションでは、20 歳代、30 歳代の世帯主が過半数を超えており、比較的居住者が若い傾向にあります。
- ・管理業務の実施状況については、「全てを管理会社に委託」する方法か、「管理方法等は管理組合で決定し、業務は管理会社に委託」する方法のどちらかとなっており、自主的な管理方法は見られません。
- ・生活上のトラブルに関する延べ回答数が、1 分譲マンションあたり 1.56 と他の竣工年のマンション(約 1.3)よりも多くなっており、平成 13 年以降竣工した分譲マンションの居住者が住むことへの意識が高く、居住者のマナーも含めて、多くのことに関心を持っていることが伺えます。

竣工年が平成 3～12 年まで（築後 10 年以上 20 年未満）の分譲マンションの特性

この期間の分譲マンションの中では、平成 3～7 年に竣工した分譲マンションの長期修繕計画の作成割合が低く、3 件に 1 件の割合で長期修繕計画を作成していません。この期間の分譲マンションは、築年が 10 年を超え、初めての大規模修繕工事を行う時期に差しかかっており、的確で計画的な大規模修繕工事を行うためにも、長期修繕計画の早期作成が望まれます。

- ・世帯主の年齢については、各年代の割合が比較的均衡している状況です。

竣工年が平成 2 年以前（築後 20 年以上）の分譲マンションの特性

賃貸化された住宅の割合が 20% 以上のマンションの割合が高く、管理等に対する意識が希薄となる傾向がうかがえ、区分所有者の管理に対する意識の向上が望まれます。

古い分譲マンションほど長期修繕計画を作成していない割合が高い傾向がありますが、これらの古い分譲マンションほど大規模修繕工事の必要性が高いマンションが多いため、長期修繕計画を作成し、適切な維持管理を計画的に行っていくことが望まれます。

- ・賃貸化率は、20% 以上の分譲マンションが 46.1%（賃貸化率 20% 以上 50% 未満が 30.5%、50% 以上が 15.6%）と高い状況です。
- ・世帯主が高齢者である場合が多くなっており、特に昭和 45 年以前に竣工したマンションでは、65 歳以上の世帯主が、34.5% を占めています。
- ・管理業務の実施状況については、「全ての業務等を管理会社等に委託」しているマンションの割合が、特に昭和 46 年～平成 2 年までに竣工したマンションで少なく、昭和 55 年以前に竣工したマンションでは、一部のマンションで「一部の業務を管理会社に委託」や「ほとんどの業務を自主的に行っている」との回答も見られ、積極的な管理を行っている状況が見られます。

6.2 区内住宅の実態と動向の分析

住宅の所有、建て方等から見た品川区の特性

近年の分譲マンションの増加を反映し、持ち家の割合は増加傾向にあり、平成20年の住宅・土地統計調査で初めて民間借家の割合を上回りました。

また、共同住宅の割合は増加傾向にあり、5年ごとの住宅・土地統計調査による共同住宅の戸数は、平成5年以降連続して毎回10%以上増加しています。

これらのことから、これまで以上に分譲マンションの適正な維持管理が重要になってきます。

- ・平成20年の住宅・土地統計調査では、品川区の持ち家の割合は45.5%、民間借家は43.8%となっています。平成15年の調査では、持ち家の割合は43.5%、民間借家は45.1%となっており、それ以前もずっと民間借家の割合が大きかったのが平成20年調査で逆転しました。
- ・建て方別戸数では、共同住宅が最も多く(144,950戸)、戸数全体(185,130戸)の78.3%を占めています。共同住宅は年々増加する傾向であり、平成15年から平成20年の5年間では約17,000戸増加しました。一方、一戸建ての戸数はほぼ横ばい傾向です。

空き家の動向

近年、共同住宅は急激に増加しており、長期的に人口減少が予想される中、空き家はますます増加することが予想され、対策が求められます。

- ・区内の空き家率は11.7%で、24,890戸が空き家となっており、その80%は非木造の長屋建・共同住宅です。
- ・宅建業者へのヒアリングによると、老朽化した物件や、現況のニーズに対応していない間取りの賃貸物件が空き家の実態とみられています。

住宅の広さ、家賃の動向

適切な広さを有した良質な住宅ストックの形成が求められます。また、品川区は比較的家賃相場が高いことから、所得が低い世帯も安心して住み続けられるよう、公的住宅や民間住宅への入居支援が求められます。

- ・住宅の広さについては、1住宅あたりの延べ面積は持ち家が79.34㎡、借家(公営、民営等)が34.28㎡となっています。
- ・最低居住面積水準未達の世帯の割合は、持ち家や公営住宅等に比べて民間借家が高く、35.9%(26,400世帯)となっています。
- ・年収別住宅の所有の関係では、民間借家の割合は100万円未満の世帯が最も高く、63.1%となっています。
- ・品川区の家賃については、城南地区内の区と比較すると、渋谷区、目黒区に次いで高価格帯の家賃の住居に居住する世帯の割合が大きく、23区の平均と比較しても高い状況です。

耐震診断の状況

耐震診断を促進するとともに、大規模地震が発生した際に建物が倒壊しないよう、耐震化を促進することが求められます。特に、昭和56年5月31日以前の、新耐震基準が導入される前に建築された住宅については、早急に耐震改修や建替えの検討が必要です。
木造住宅密集地域が広がる荏原地区では、一戸建ての割合が5地区中で最も高く密集度が高いため、建物倒壊による道路閉塞や延焼の防止等、防災性の向上が特に求められます。

- ・品川区耐震改修促進計画によると、区内の住宅(57,032棟：平成19年9月)のうち、耐震性がある住宅の割合は62.3%(35,525棟)です。
- ・建物の種類別の耐震性がある住宅の割合は、木造住宅で54.4%(21,272棟)、非木造住宅(戸建て、長屋等)で66.4%(5,847棟)、マンション(非木造共同住宅)で92.1%(8,406棟)となっており、木造住宅の耐震化が課題です。
- ・分譲マンションへのアンケート結果では、旧耐震基準が適用されていた昭和55年以前の建物で、耐震診断済みと回答したマンションは18.3%、耐震改修については8.5%にとどまっています。

省エネルギー設備等の設置状況

新たに建設される住宅については、省エネルギー設備等の積極的な導入を促進すること等により、地球環境に配慮した住まいを形成することが求められます。

- ・省エネルギー設備等の設置戸数割合については、二重サッシまたは複層ガラスの窓は12%程度ありますが、太陽光発電機器や温水機器等を設置している住宅は1%未満となっています。
- ・分譲マンションへのアンケートの結果では、LED照明の導入が8.5%で最も多く、大幅な設備工事が必要な太陽光発電設備や雨水利用設備等の設置割合が低い状況にあります。

バリアフリー化

借家において特にバリアフリー化の促進が求められます。

- ・高齢者のための設備の設置状況は、持ち家では67.6%、49,430戸で設備が設置されているのに対し、借家では29.4%、26,690戸にとどまっています。
- ・分譲マンションへのアンケートの結果では、バリアフリーに関する設備では、階段の手すり(47.2%)、スロープの設置(23.0%)等が行われています。

高齢者の居住の動向

高齢単身世帯が住まいの確保に困らないような支援が求められます。

- ・所有関係別高齢者世帯の推移では、持ち家、借家ともに10年間での増加率が単身世帯の方が高く、持ち家では約1.5倍で8,030世帯、借家では約1.3倍で6,250世帯となっています。5年前と比較すると、持ち家単身世帯が横ばいとなったことに対し、借家単身世帯は約1.1倍となっています。
- ・宅建業者ヒアリングから、単身高齢世帯の入居に消極的な貸主も存在しています。

6.3 今後の課題

分譲マンションの課題

管理の課題

- ・アンケート調査結果の分析から、管理組合は大部分のマンションにおいて設置されているものの、会計担当の役員不在の割合は58.5%を占め、管理費・修繕積立金の管理方法については、40.4%がすべてを管理会社に任せている状況です。管理費・修繕積立金を適切に回収し運用していくことは、マンション住民が快適に暮らす上で不可欠です。管理会社に依存しすぎず、必要な情報や技術を取り入れながら、管理組合が主体性を持って適切に機能するようにしていくことが課題です。
- ・実際に活動を行う役員については、1年を任期として一度で全員が交代する場合が約半数を占めています。継続的に実務実行上の知識や経験を持った役員を管理組合に選任し、活動を行っていくことが課題です。
- ・清掃、設備保守などの管理業務については、9割近くの分譲マンションが一部または全部を管理会社に委託していますが、管理方法の決定は管理組合が行うなど、管理業務に管理組合が関与する割合が高まっていることが推測されます。管理組合のみならず、区分所有者全員の維持管理への関心、理解を高め、管理組合を活性化することが課題となります。

大規模修繕・建替えの課題

- ・修繕工事の基本となる長期修繕計画は8割以上のマンションで作成されていますが、作成されていないマンションも33件(14.0%)あり、早急に計画を作成することが課題となります。
- ・建替えに関しては、検討していないとするマンションが89.4%を占めていますが、平成2年以前のマンションにおいて検討中あるいは検討の必要があるとするマンションが数件見られます。持続的にマンションの価値を維持するためには、時期を見極めた計画的な建替え検討を進めていくことが課題となります。
- ・建替え計画の作成にあたっては、平成14年施行の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づいた「建替え・改修に関するマニュアル」等を参考としながら、区分所有者にとって望ましい計画を立案していく必要があります。
- ・修繕積立金の回答状況から、長期的、大規模な修繕等への備えとして、十分な資金が徴収できていない恐れがある分譲マンションも見られ、修繕工事の実施や建替え等により的確に修繕積立金を徴収することが課題です。

防災対策

- ・防災対策として、町会等との協力(82.5%)や定期的な防災訓練(38.1%)などソフト面での対策を行っている分譲マンションが多く見られますが、防災資機材の設置などハード面での対策は少ない状況です。さらなる防災対策の強化を考えている管理組合も62.6%あり、これらについては備蓄の強化や耐震診断、耐震改修工事の実施などの防災対策の強化が課題となります。また、マンション単体での防災対策強化とともに、既に多くにおいて取り組まれている町会や自治会との協力体制を活かし、周辺市街地の中でのマンションの役割を踏まえた防災対策を進めていくことが課題です。
- ・品川区においては、主要な幹線道路沿道に多くのマンションが立地しており、幹線道路沿道マンションの一部については、東京都が進めている「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」に基づき、耐震化に向けた報告義務、実施義務や努力義務等に対して、適切に

対応していくことが課題です。

区内の住宅における課題

空き家の活用

- ・区内の空き家率は11.7%であり、老朽化した建築物の改修を行うなど、空き家の活用を図っていくことが課題です。

既存ストックの耐震化

- ・建築時期別では、新耐震基準が導入される前の昭和55年以前に建てられた住宅が40,470戸で29.9%を占めており、耐震診断や耐震改修を促進し、地震に強い住宅ストックを形成していくことが課題です。

環境に配慮した住まい

- ・太陽光発電機器や温水機器等の設備がある住宅は1%未満となっていることから、高効率給湯器を含めた省エネルギー設備等の普及を促進し、地球環境に配慮した住まいを形成していくことが課題です。

高齢者の住居に関わる課題

- ・高齢者のみの世帯は増加する一方であり、高齢者が自立した生活を行えるよう、バリアフリー化を進めていくことが課題です。
- ・宅建業者に対するヒアリングによると、特に高齢者への賃貸住宅について、高齢者がスムーズに転居できる制度など、高齢者の安定した居住と住み替えの仕組みづくりが課題となっています。
- ・民間借家のひとり暮らし高齢者が増加傾向であるなか、高齢単身世帯が安心して住居を確保できるようセーフティネットを形成していくことも課題です。

公的住宅における課題

公的住宅の維持管理

- ・区営住宅は約440戸のうち約8割が築後30年を経過しており、居住者の生活環境の向上や建物の維持管理が課題です。