

武蔵野市分譲マンション実態調査

2 0 1 2

概要

平成 2 5 年 3 月

武蔵野市

1．調査の目的

武蔵野市では、昭和 30 年代後半より分譲マンションの供給が始まり、平成 22 年の国勢調査では、約 12,000 世帯が分譲マンション（持ち家の共同住宅）に居住しており、その割合は年々増加しています。

分譲マンションは、市民一人ひとりの社会生活や地域のコミュニティを支える拠点であるとともに、都市や景観を構成する重要な要素となっていることから、その適切な維持管理は、良好な住宅ストック及び居住環境の形成を図る上で、大変重要な課題となっています。

一方、分譲マンションは私有財産の集合体であり、価値観、年齢、世帯構成や所得等の異なる区分所有者間の合意形成の難しさ、建物や設備を維持管理していく上での専門知識の必要性など、戸建て住宅とは異なる課題を抱えています。さらに、安全・安心への対応、居住者間や地域とのコミュニティづくり等、管理組合に期待される役割は大きくなっています。

武蔵野市では、分譲マンション管理セミナーをはじめ様々な施策に取り組み支援を行っていますが、近年、大規模修繕や建替え時期を迎える分譲マンションの増加、居住者の高齢化等による管理組合の担い手不足の顕在化、大規模土地利用転換に伴う新たなマンションの供給等が行われてきました。

本調査は、これらの分譲マンションを取り巻く社会情勢の変化に対応した施策展開の方向性を検討するための基礎資料を得ることを目的に、管理組合と居住者に対し、分譲マンションの管理や交流の状況等について実態調査を行いました。

2．調査対象マンションの状況

(1) 調査対象とする分譲マンション

本調査では、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」で規定するマンションのうち、下記の手順によって得られた建物を調査対象としました。

固定資産課税台帳（平成 24 年 1 月 1 日）より、区分所有建物を抽出しました。

区分所有建物から、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第二条第一項に規定する「マンション」をもとに、「2 以上の区分が在する建物で居住の用に供する専有部分のある建物」を抽出しました。

上記により抽出した建物の中から、「マンションの建替えの円滑化に関する法律」第九条第一項の建替組合の設立要件をもとに、「5 以上の区分が在する建物」を抽出しました。

上記データと東京都マンション実態調査（平成 25 年 3 月 東京都都市整備局）（以下、「東京都調査」という。）により把握された分譲マンションデータ及び法務局での閲覧調査を行い、調査対象を追加しました。

現地調査を実施し、テラスハウス（連棟型の戸建て住宅）、個人宅、商業・業務ビル、賃貸住宅（ヒアリング等より把握）等及び、調査対象として確認できなかった建物を除いた 417 棟を「調査対象分譲マンション」としました。

(2) 建物の状況

建築年別分譲マンション数

平成 24 年 10 月現在、調査対象とする分譲マンションは 417 棟 15,625 戸です。

本市での分譲マンションの建築は昭和 30 年代後半から始まり、昭和 53 年から約 10 年間は建築数が増大し、昭和 57 年をピークに多くの分譲マンションが建築されました。その当時の分譲マンションは現在建築されてから 30 年を経過し、多くの分譲マンションで大規模修繕の実施や建替えの検討が必要となることが予測されます。また、建築基準法の改正により、新耐震基準適用（昭和 56 年）以前に建築（旧耐震基準）された分譲マンションは、134 棟で全体の 32.1%を占めています。その後、昭和 60 年頃から始まった地価高騰とその後のバブルの崩壊により建築数が減少した時期を経て、平成 12 年以降は年平均 8.8 棟、450 戸程度の供給が続いています。

東京都調査によると、都全体の旧耐震基準の分譲マンションの棟数割合は 22.3%で、旧耐震基準分譲マンションが全体に占める割合は都全体より本市の方が約 10 ポイント高くなっています。（東京都調査での分譲マンションの定義は「3 階建て以上で、2 以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分のあるもの」のため、本調査対象とは一部異なります。）

図 2-1 建築年別分譲マンション棟数・戸数

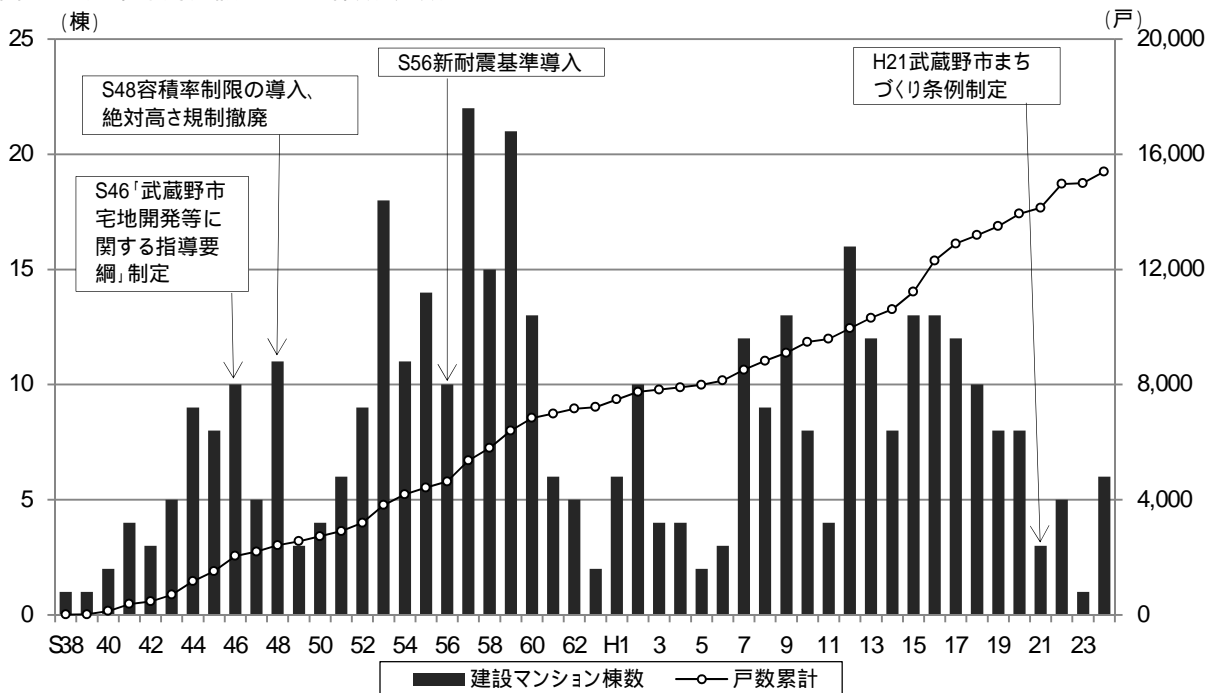
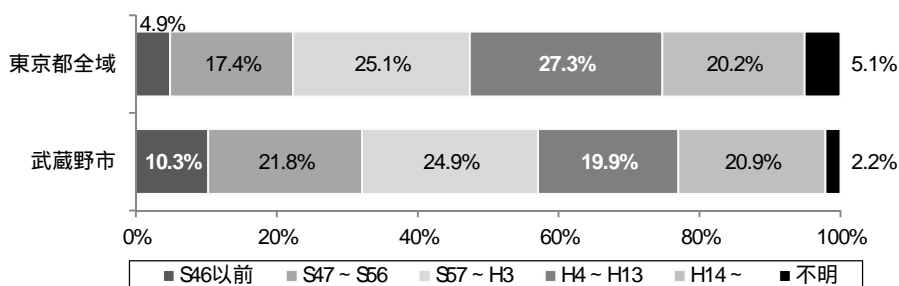


図 2-2 建築の時期別分譲マンションの棟数割合（東京都・武蔵野市） 注）東京都は、東京都調査による



戸数規模別・階数別分譲マンション数

戸数規模別マンション数では、25戸以下の小規模な分譲マンションが45.1%を占め、100戸を超える大規模な分譲マンションは9.1%です。1棟当たりの平均戸数は40.0戸で、前回調査（武蔵野市マンション実態調査 平成15年11月）の平均戸数30.7戸と比べると、戸数規模が大きくなっています。

階数別では、3階から5階以下の分譲マンションが55.6%を占めています。平均階数は5.9階で、前回調査の平均階数5.7階と比べると、若干高くなっています。

図 2-3 戸数規模別分譲マンション棟数

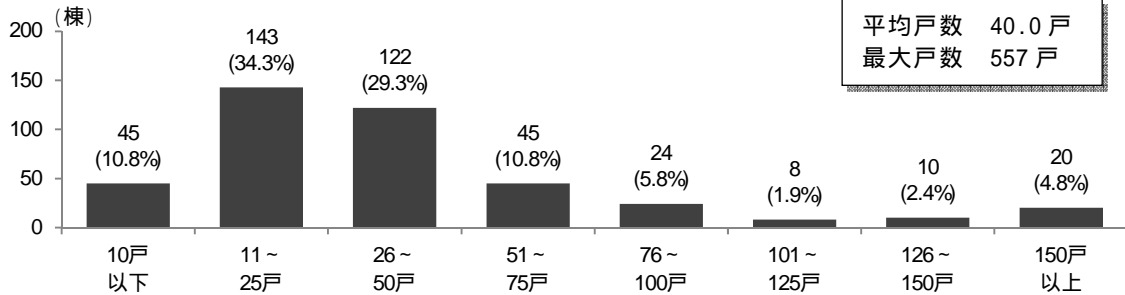
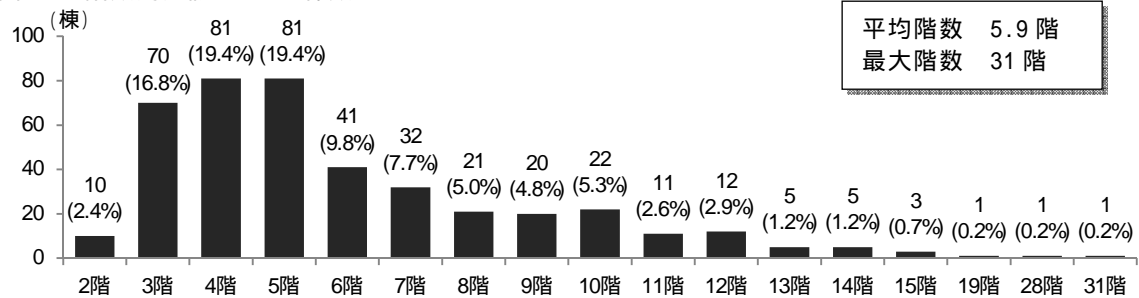


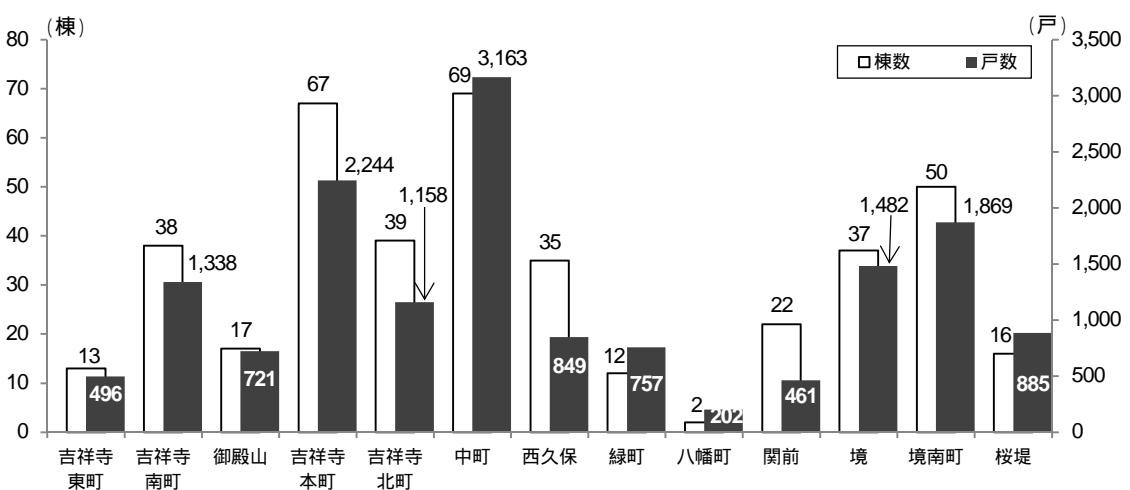
図 2-4 階数別分譲マンション棟数



地域別分譲マンション数

地域別に分譲マンションの分布状況を見ると、中町（69棟 3,163戸）と吉祥寺本町（67棟 2,244戸）が棟数、戸数とも多くなっています。戸数ベースで前回調査と比べると、市全体では61.1%増ですが、都市再生機構団地の跡地開発が行われた桜堤は347.0%増となっています。

図 2-5 地域別分譲マンション棟数・戸数



3. 分譲マンション実態把握に係る調査結果

- ・分譲マンション実態調査対象建物 417 棟のうち、21 棟は他の棟と合同で管理などを行っていると判断し、396 件に配付。回答のあった 168 件（回答率 42.4%）について集計・分析を行いました。

(1) 建物の概要

- ・マンションの住戸数を見ると、「25 戸以下」が 38.7%、「26～50 戸」が 28.6%と、小規模なマンションが多いです。
- ・「賃貸利用されている住戸がある」マンションは、78.6%です。
- ・「事務所や店舗等に住戸を利用している」マンションは、35.7%です。
- ・共用施設や設備をみると、「ゴミ集積場」が最も多く 91.7%です。マンションの窓口となる「管理組合用の郵便受け」は 73.8%、「管理員室・管理事務所」は 69.6%です。居住者間のコミュニティ形成に資する「集会室・集会所」は 14.9%です。

図 3-1 住戸規模別マンション数の割合 [N=168]

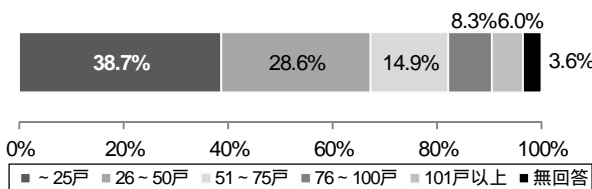


図 3-2 賃貸住戸の有無 [N=168]

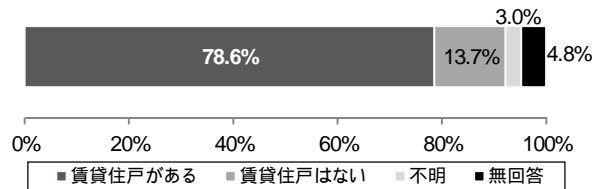


図 3-3 事務所・店舗利用住戸の有無 [N=168]

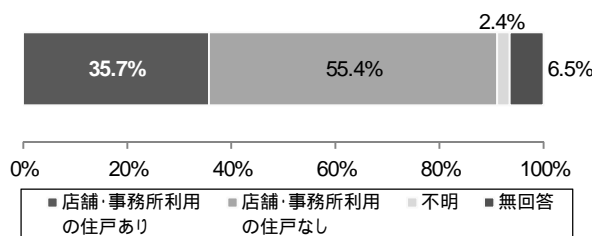
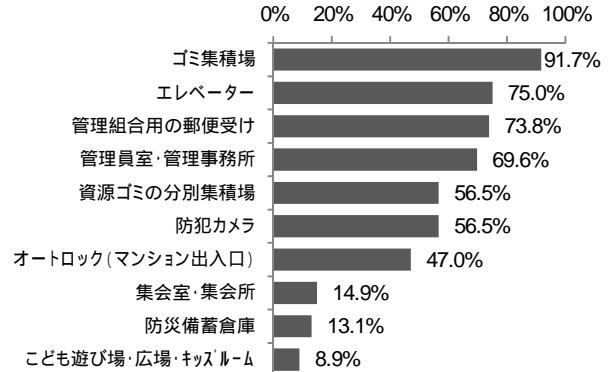


図 3-4 共用施設・設備の有無 (複数回答) [N=168]



(2) 管理組合の活動状況

管理組合の有無

- ・管理組合の有無をみると、「管理組合がある」は 94.6%、「管理組合がない」は 4.8%です。
- ・管理組合があるマンションのうち、「法人登記をしている」は 6.3%で、多くのマンション管理組合は任意団体です。

図 3-5 管理組合の有無 [N=168]

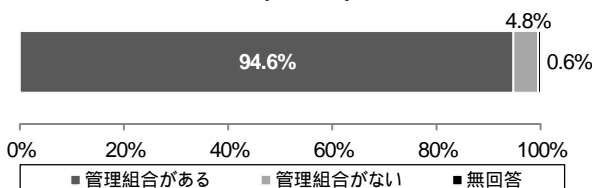
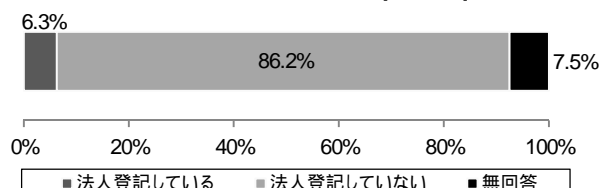


図 3-6 管理組合の法人登記の有無 [N=159]



総会・理事会

- ・管理組合総会の開催状況をみると、「年に1回」が86.2%と最も多いです。
- ・総会への出席状況をみると、「1/4～1/2が出席」が42.1%で最も多く、次いで「1/2～3/4程度が出席」が20.8%です。

図 3-7 総会の開催状況 [N=159]

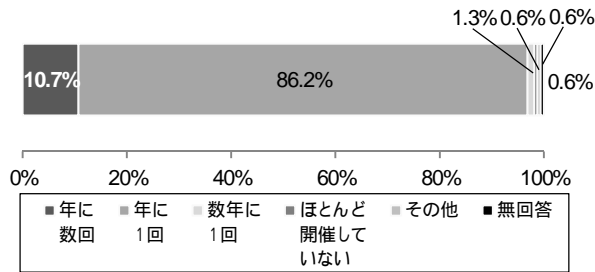
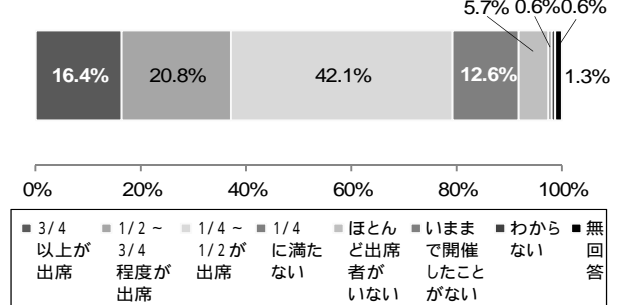


図 3-8 総会への出席状況 [N=159]



(3) 管理規約・管理業務

管理規約

- ・管理規約の有無をみると、「管理規約がある」は98.2%、「管理規約はない」は1.8%です。
- ・管理規約があるマンションのうち、「改正したことがある」は60.0%です。

図 3-9 管理規約の有無 [N=168]

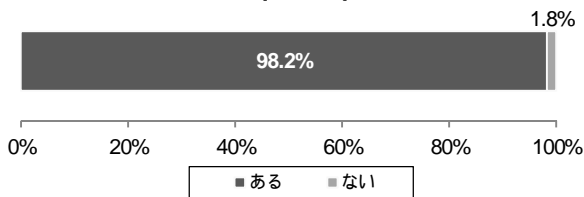
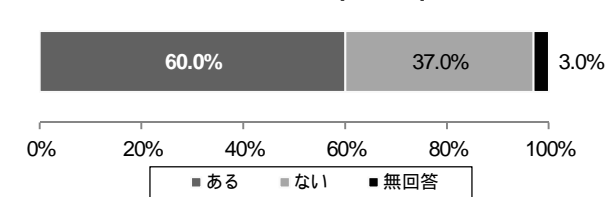


図 3-10 管理規約改正の有無 [N=165]



管理業務

- ・管理業務の委託状況をみると、「全ての業務を委託している」は73.8%、「一部の管理業務を委託している」は15.5%です。「かつては管理会社に委託していたが、現在は委託していない」は3.6%、「これまでに管理会社に委託したことはない」は7.1%で、現在、自主管理と考えられるマンションは1割程度です。
- ・管理員の勤務状況をみると、「住み込みの管理員がいる」が8.9%、「通勤の管理員がいる」が51.8%と、60.7%のマンションで管理員がいますが、24.4%は「管理員はいない」マンションです。

図 3-11 管理業務の委託状況 [N=168]

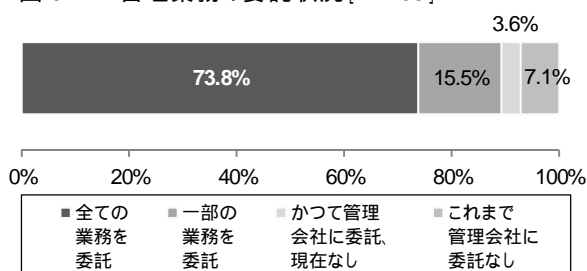
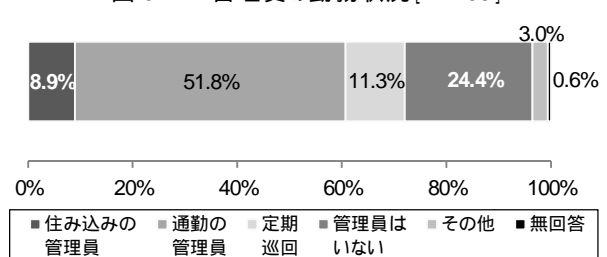


図 3-12 管理員の勤務状況 [N=168]



マンションを良好に管理する上での問題点

- ・マンションの管理上の問題点をみると、「マンション管理に対して無関心な居住者が多い」が38.7%で最も多く、次いで「役員のなり手がいない」が30.4%です。
- ・マンション管理等に関連したトラブルの状況をみると、「居住者間のトラブル」が15.5%、「近隣住民とのトラブル」が6.0%ですが、「特に課題やトラブルは発生していない」が57.7%で最も多いです。
- ・マンションでの生活に関連するトラブルやルール違反の状況をみると、「ごみ出し・分別収集に関すること」が47.0%で最も多く、次いで「生活騒音に関すること」が27.4%、「自転車の放置・駐輪に関すること」が25.0%です。

図 3-13 マンションを良好に管理する上での問題点(複数回答)[N=168]

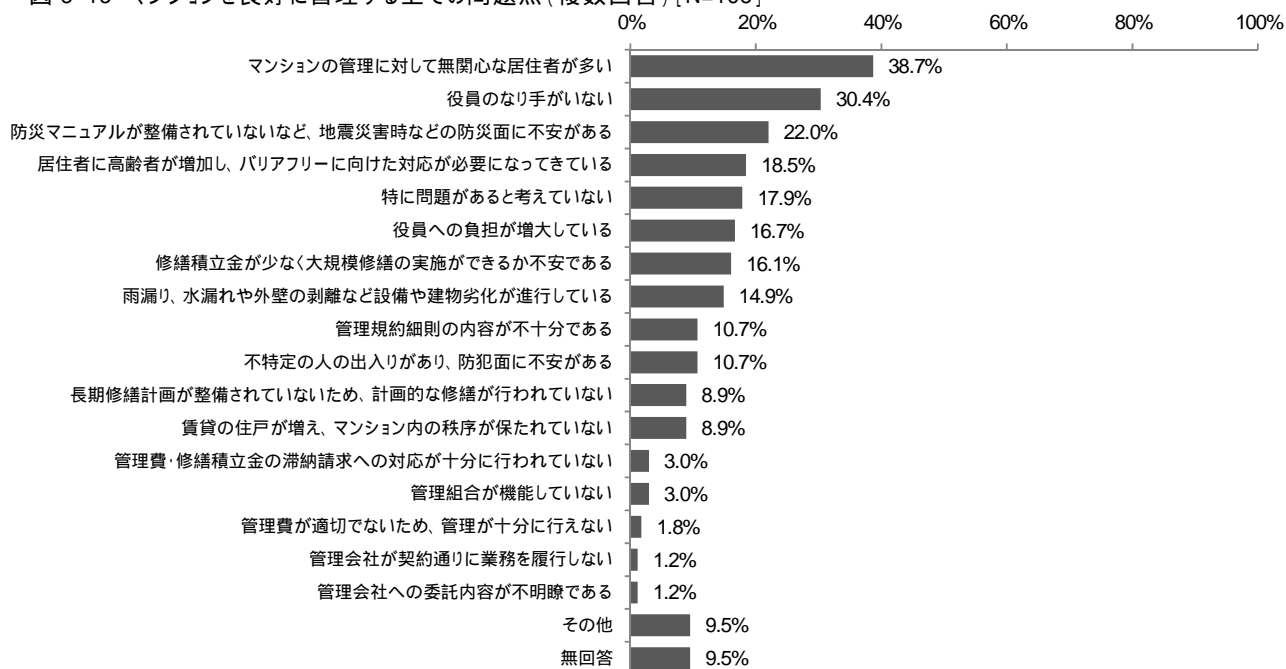


図 3-14 マンション管理等に関連したトラブル(複数回答)[N=168]

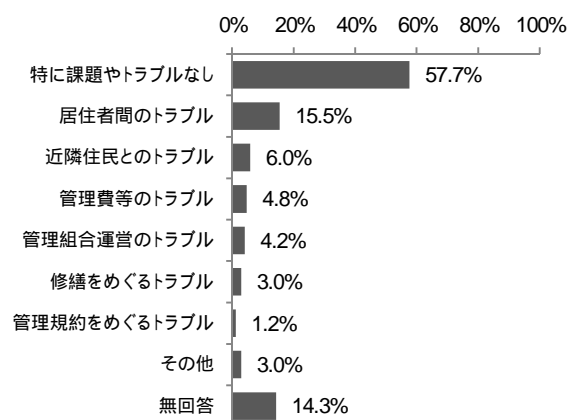
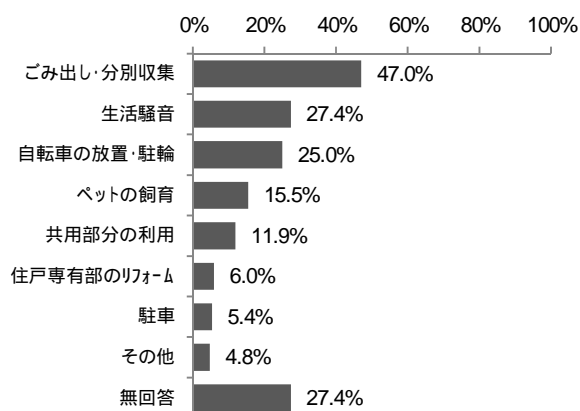


図 3-15 マンションでの生活に関連するトラブルやルール違反(複数回答)[N=168]



(4) 大規模修繕・耐震化・建替え

長期修繕計画・大規模修繕

- ・長期修繕計画の作成状況をみると、「作成している」が70.8%、「作成中または予定」が3.6%です。
- ・大規模修繕工事の実施状況をみると、「実施したことがある」は78.0%です。

図 3-16 長期修繕計画の有無 [N=168]

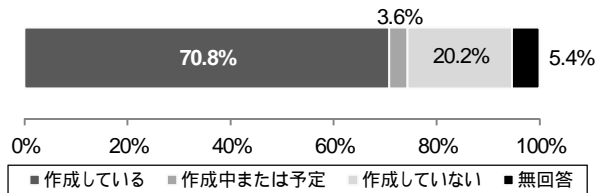
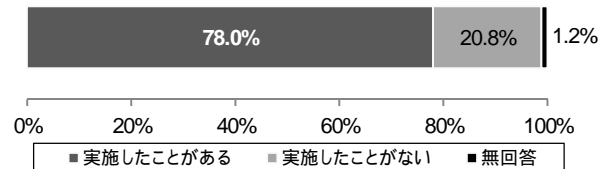


図 3-17 大規模修繕工事の実施状況 [N=168]



耐震診断・耐震改修

- ・耐震診断の実施状況を建築年別にみると、昭和56年以前では「耐震診断を実施した」は23.0%、「耐震診断を実施する予定」は3.3%で、「耐震診断を実施していない」は68.9%です。
- ・耐震診断を実施したマンションについて、耐震改修の実施状況をみると、「耐震改修を実施した」が21.4%です。

図 3-18 耐震診断の実施状況 (S56 以前) [N=61]

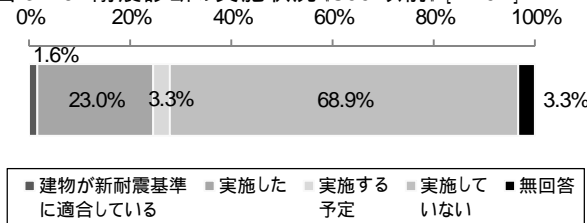


図 3-19 耐震改修の実施状況 (S56 以前) [N=14]

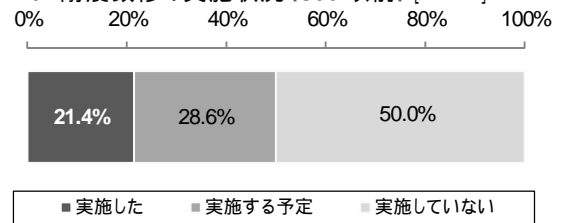
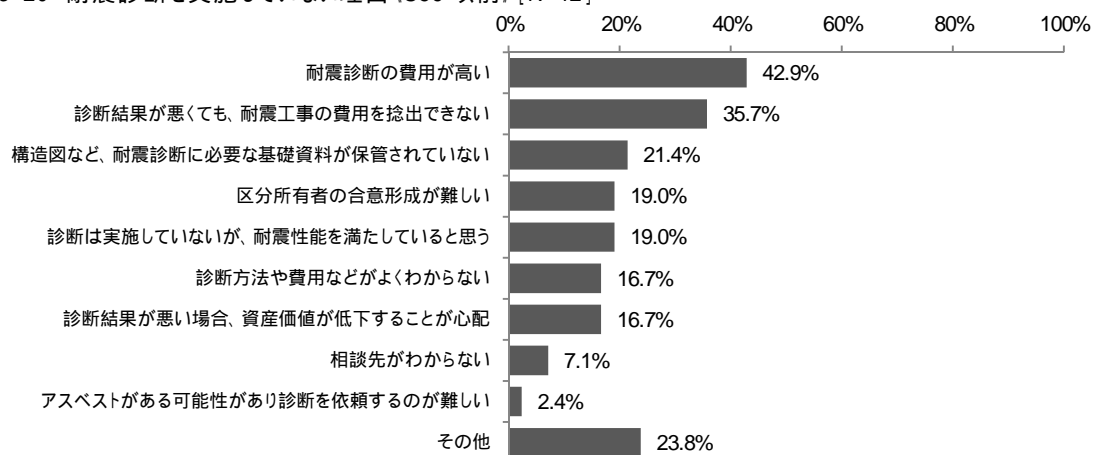


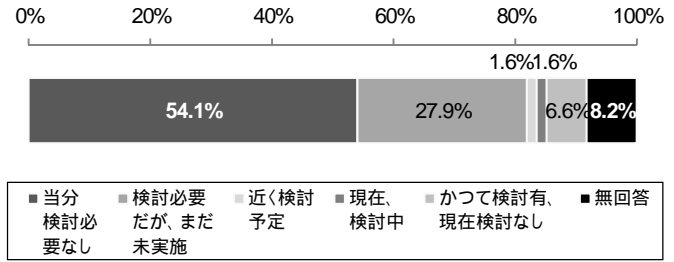
図 3-20 耐震診断を実施していない理由 (S56 以前) [N=42]



建替え

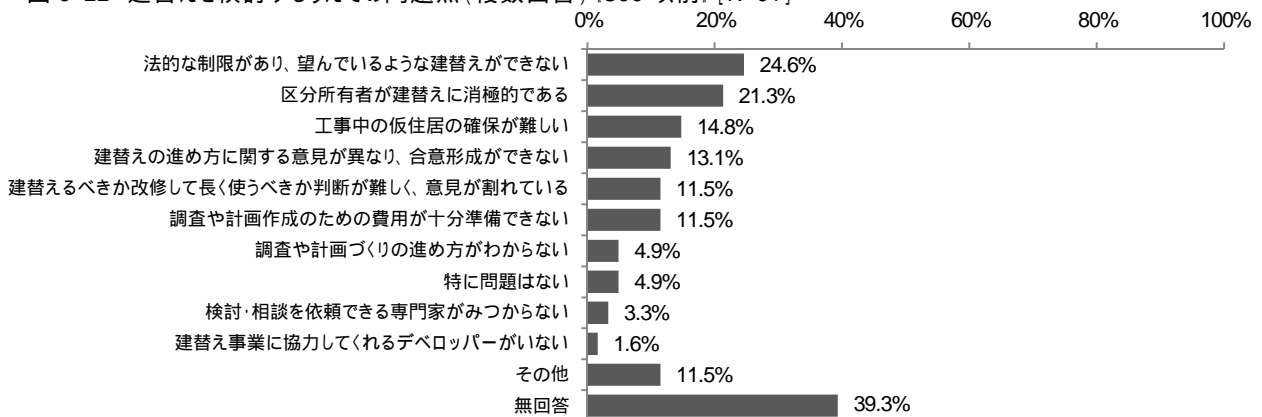
- ・建替えの検討状況を建築年別にみると、昭和56年以前では、「当分検討する必要がない」が54.1%で最も多く、次いで、「検討する必要があるが、まだしていない」が27.9%です。

図 3-21 建替えの検討状況 (S56 以前) [N=61]



- ・建替えを検討するうえでの問題点を建築年別にみると、昭和56年以前では、「法的な制限があり、望んでいるような建替えができない」が24.6%で最も多く、次いで「区分所有者が建替えに消極的である」が21.3%、「工事中の仮住居の確保が難しい」が14.8%です。

図 3-22 建替えを検討するうえでの問題点 (複数回答) (S56 以前) [N=61]



(5) 防災・防犯

- ・防災に関する取り組みについてみると、「特にない」が38.7%と最も多いですが、様々な取り組みを実施しているマンションもあり、「定期的な防災訓練の実施」は17.3%、「自力で避難が困難な人の所在の把握」が14.9%、「マンションの防災マニュアルの作成（作成中を含む）」が12.5%です。
- ・防犯に対する取り組みについてみると、「防犯カメラの設置」が57.1%と最も多く、「モニター付きインターホンの設置」が29.8%、「破壊・ピッキングに強い錠の設置」が27.4%、「警備業者への委託」が22.0%です。

図 3-23 防災に対する取り組み (複数回答) [N=168]

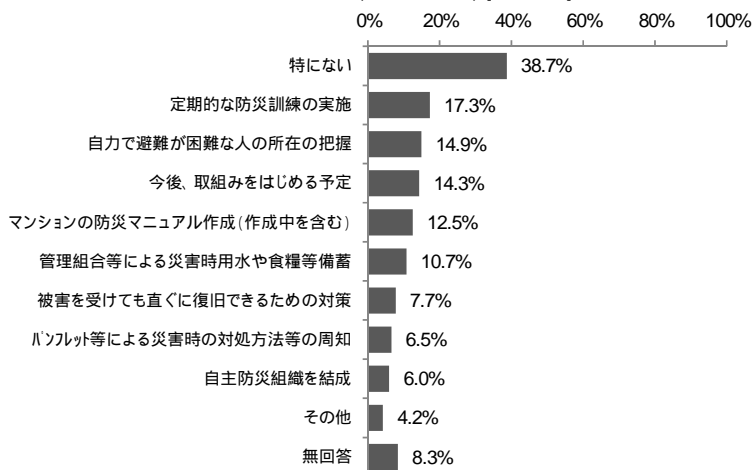
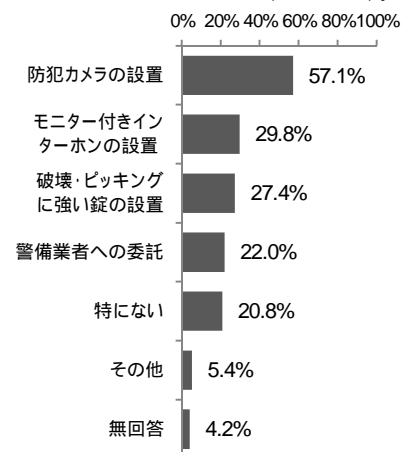


図 3-24 防犯に対する取り組み (複数回答) [N=168]



(6) 居住者の住生活・交流

- ・管理組合以外のマンション内の居住者組織についてみると、「特にない」が81.0%です。
- ・マンションでの活動状況をみると、「マンション内の清掃や植栽の維持管理」は18.5%、「高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など）」は7.1%です。

図 3-25 居住者組織の有無(複数回答) [N=168]

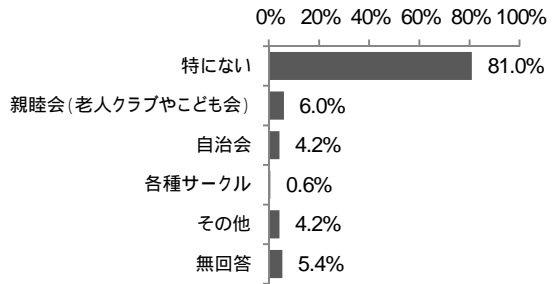
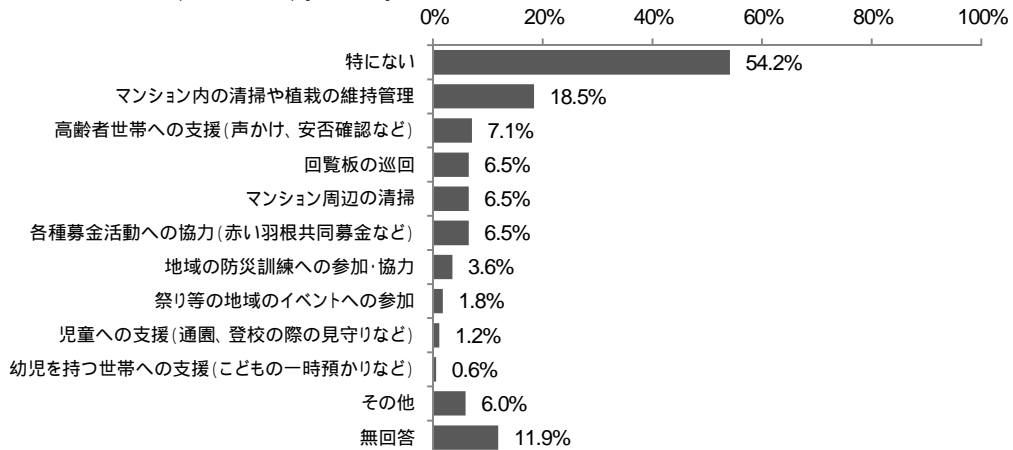


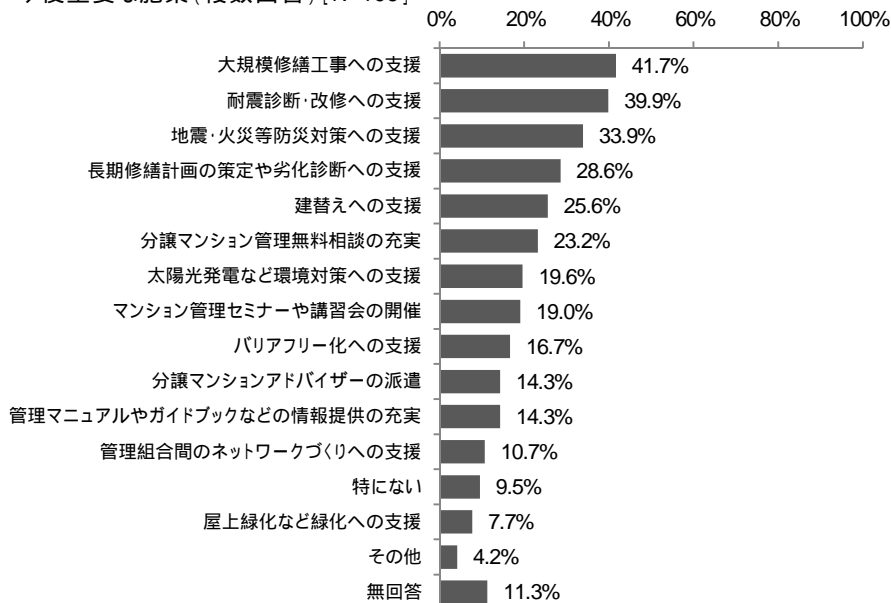
図 3-26 マンションでの活動(複数回答) [N=168]



(7) 管理の改善・向上

- ・今後、重要と考えられる行政からの支援については、「大規模修繕工事への支援」が41.7%で最も多く、次いで「耐震診断・改修への支援」が39.9%、「地震・火災等防災対策への支援」が33.9%です。

図 3-27 今後重要な施策(複数回答) [N=168]



4. 分譲マンション居住に係る調査結果

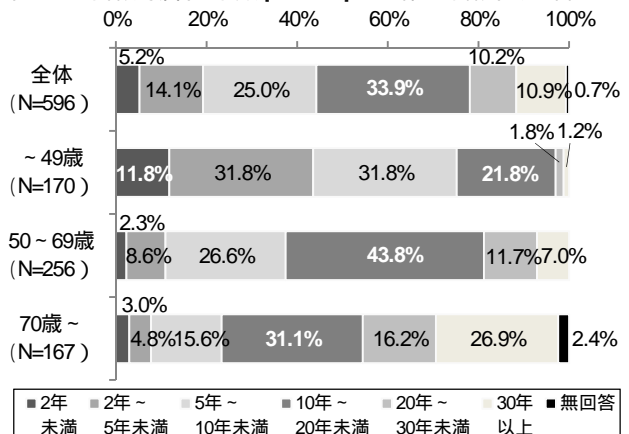
- ・分譲マンション実態把握に係る調査対象となった建物に居住する世帯主 1,500 人に対して調査票を配付し、回答のあった 596 人（回答率 39.7%）について集計・分析を行いました。

(1) 住まいの概要

居住年数

- ・居住年数をみると、「10年～20年未満」が 33.9% で最も多く、次いで「5年～10年未満」が 25.0% です。年齢別に見ると、年齢が高くなるほど居住年数が長く、70歳以上では「20～30年未満」16.2%、「30年以上」が 26.9% と 43.1% が「20年以上」です。一方、49歳以下では、「2年未満」が 11.8%、「2～5年未満」が 31.8% と、「5年未満」が 43.6% です。

図 4-1 年齢別居住年数 [N=596] 全体は年齢不明を含む



購入理由と分譲マンション居住のデメリット

- ・戸建住宅ではなく、マンションを購入した理由をみると、「管理・メンテナンスが楽」が 68.1% で最も多く、次いで「セキュリティ面が安心」が 56.0%、「利便性の高い地域で暮らせる」が 54.5%、「構造がしっかりしている」が 39.1% です。
- ・分譲マンションの居住に関するデメリット（不利益）をみると、「上下や隣との騒音に気をつかう」が 42.4% で最も多く、次いで「管理組合の理事になること等管理組合の運営が負担」が 33.0% です。

図 4-2 マンション購入理由 (複数回答) [N=552]

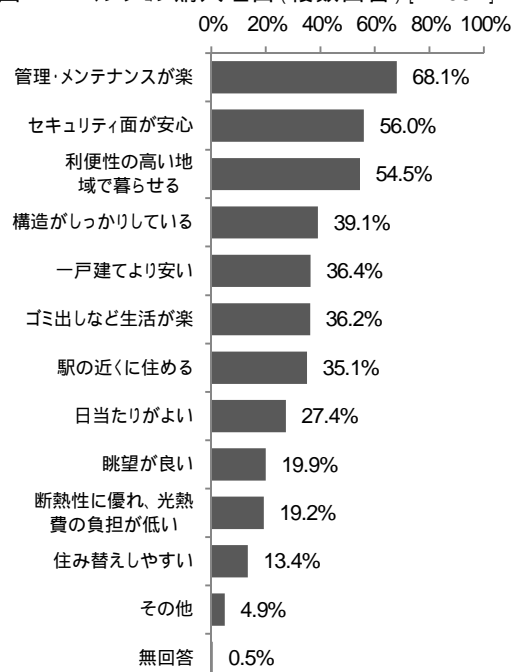
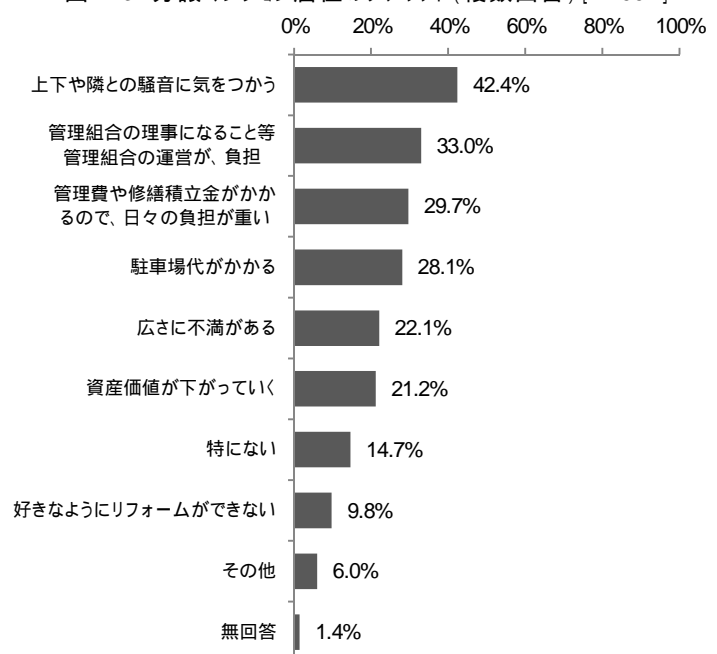


図 4-3 分譲マンション居住のデメリット (複数回答) [N=552]

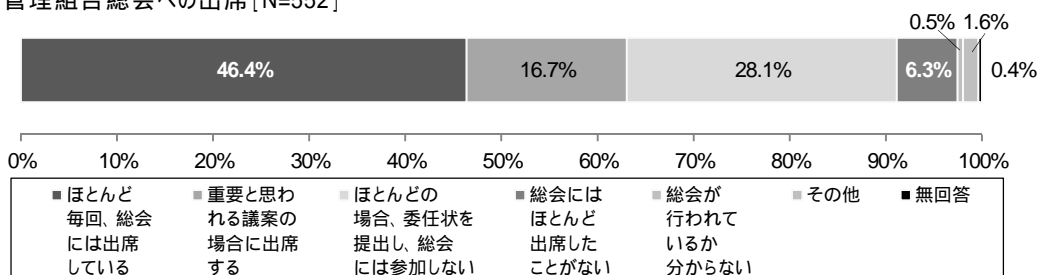


(2) マンション管理

管理組合の総会への出席状況

- ・管理組合の総会への出席状況をみると、「ほとんど毎回、総会には出席している」が46.4%で最も多く、「ほとんどの場合、委任状を提出し、総会には参加しない」は28.1%、「総会にはほとんど出席したことがない」は6.3%です。

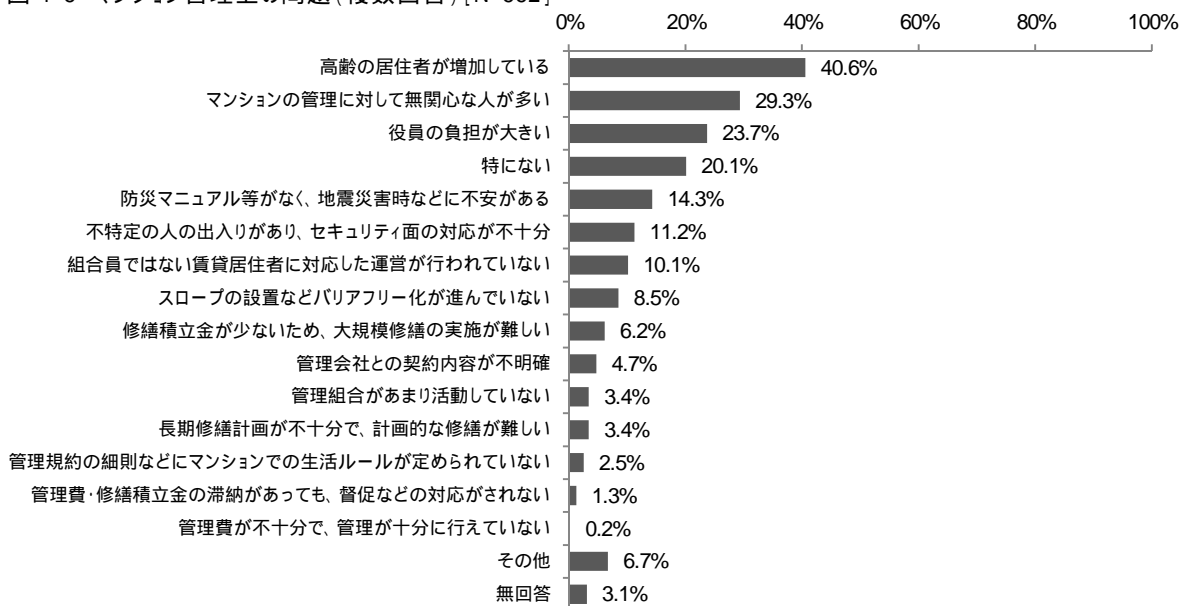
図 4-4 管理組合総会への出席 [N=552]



マンション管理上の問題点

- ・マンションを良好に管理する上での問題点をみると、「高齢の居住者が増加している」が40.6%と最も多く、次いで「マンションの管理に対して無関心な人が多い」が29.3%、「役員の負担が大きい」が23.7%、「特にない」が20.1%です。

図 4-5 マンション管理上の問題 (複数回答) [N=552]



(3) 防災への取り組み

- ・防災対策について、家庭とマンション全体でみると、家庭では、「水や食糧等の備蓄」が67.8%で最も多く、次いで「非常持ち出し品の用意」が49.0%、「家具類の転倒防止やガラス飛散防止」が46.5%です。
- ・マンション全体において実施している防災対策をみると、「防災訓練の実施」は45.1%で最も多く、次いで「緊急時の初動体制・指揮・意思決定方法などの確立」は15.9%です。

図 4-6 家庭での防災対策(複数回答)[N=596]

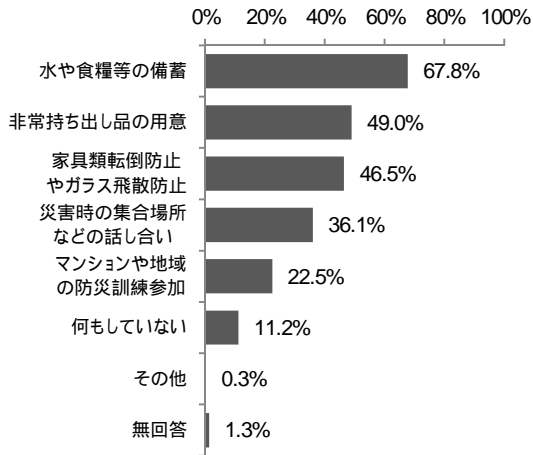
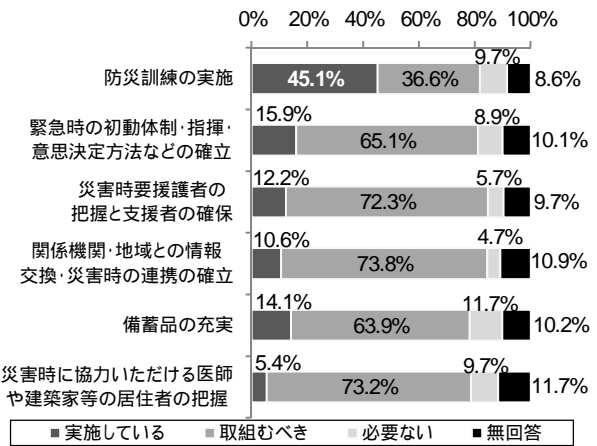


図 4-7 マンション全体での防災対策(複数回答)[N=596]



(4) 居住者の住生活・交流

交流状況

- ・ マンション内での交流状況についてみると、「両隣程度の方と面識・交流がある」が 40.9%で最も多く、「ほぼ知らない」は 19.3%です。
- ・ マンション内での交流の必要性については、「とても必要だと思う」が 28.9%、「まあまあ必要だと思う」が 56.9%です。

図 4-8 交流状況[N=596]

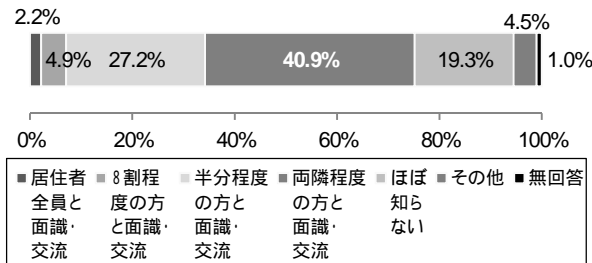
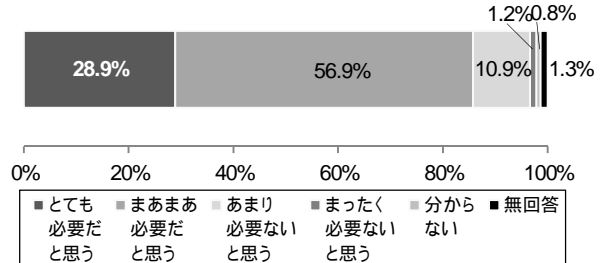


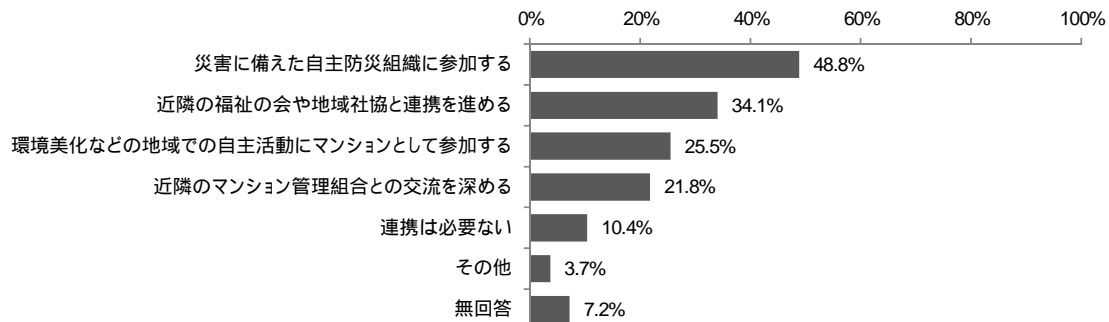
図 4-9 交流の必要性[N=596]



地域との連携

- ・ 住んでいるマンションと地域との今後の連携についてみると、「災害に備えた自主防災組織への参加する」が 48.8%で最も多く、次いで「近隣の福祉の会や地域社協と連携を進める」が 34.1%です。

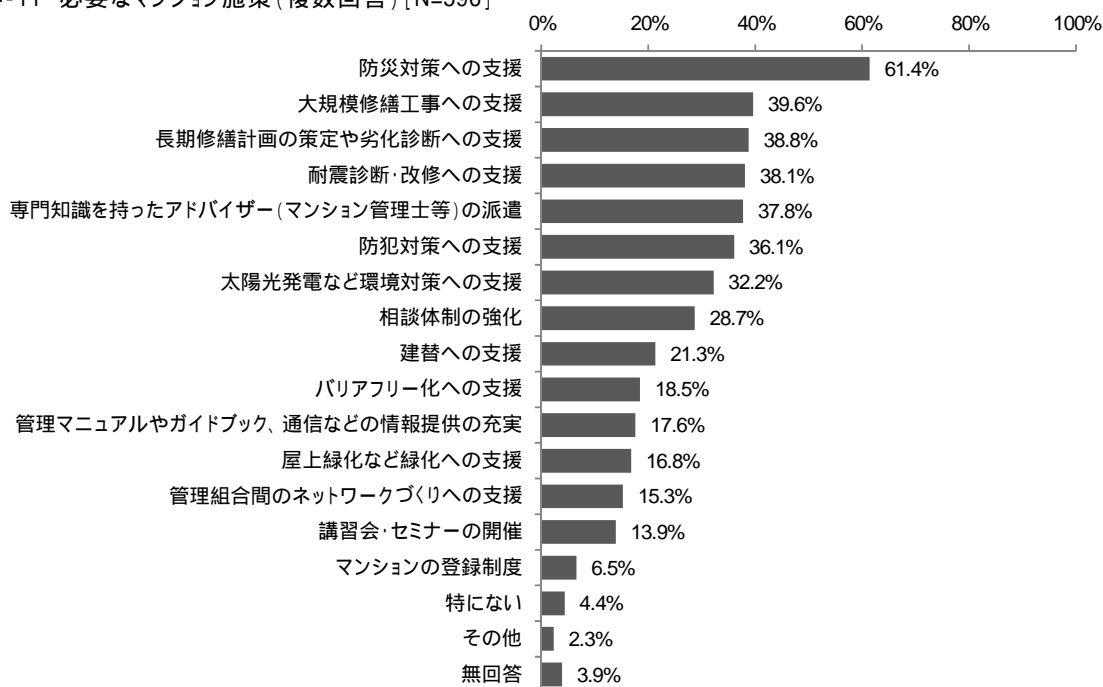
図 4-10 マンションと地域の望ましい連携方策(複数回答)[N=596]



マンション施策

- ・ 今後マンションの維持管理や修繕等を円滑に行っていくための行政の支援策をみると、「防災対策への支援」が 61.4%で最も多く、次いで「大規模修繕工事への支援」が 39.6%です。「長期修繕計画の策定や劣化診断への支援」が 38.8%、「耐震診断・改修への支援」が 38.1%、「専門知識を持ったアドバイザー（マンション管理士等）の派遣」が 37.8%と、建物の維持管理に対する内容が続いています。

図 4-11 必要なマンション施策（複数回答）[N=596]



調査票における「地震・火災・水害等防災対策への支援」と「防災対策への支援」を合算している。

(5) 回答者の属性

- ・ 回答者の世帯主の年齢をみると、「60 歳代」が 24.5%で最も多く、次いで「50 歳代」が 18.5%です。「70 歳代」が 16.9%、「80 歳以上」が 11.1%と、「70 歳以上」が 28.0%です。
- ・ 回答者の家族構成をみると、「夫婦とその子どもからなる家族」が 36.7%で最も多く、次いで「夫婦のみの家族」が 33.2%です。

図 4-12 世帯主の年齢 [N=596]

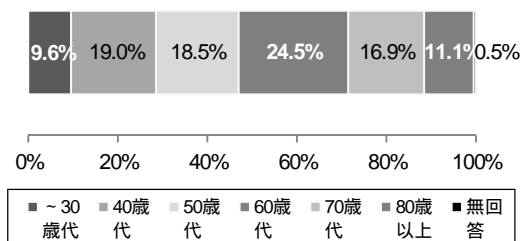
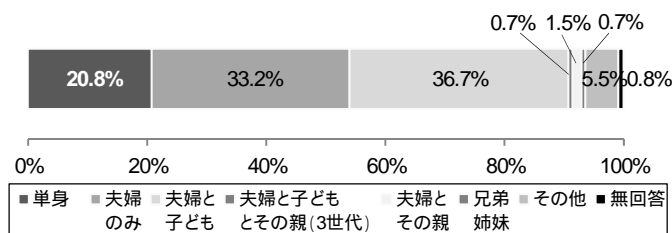
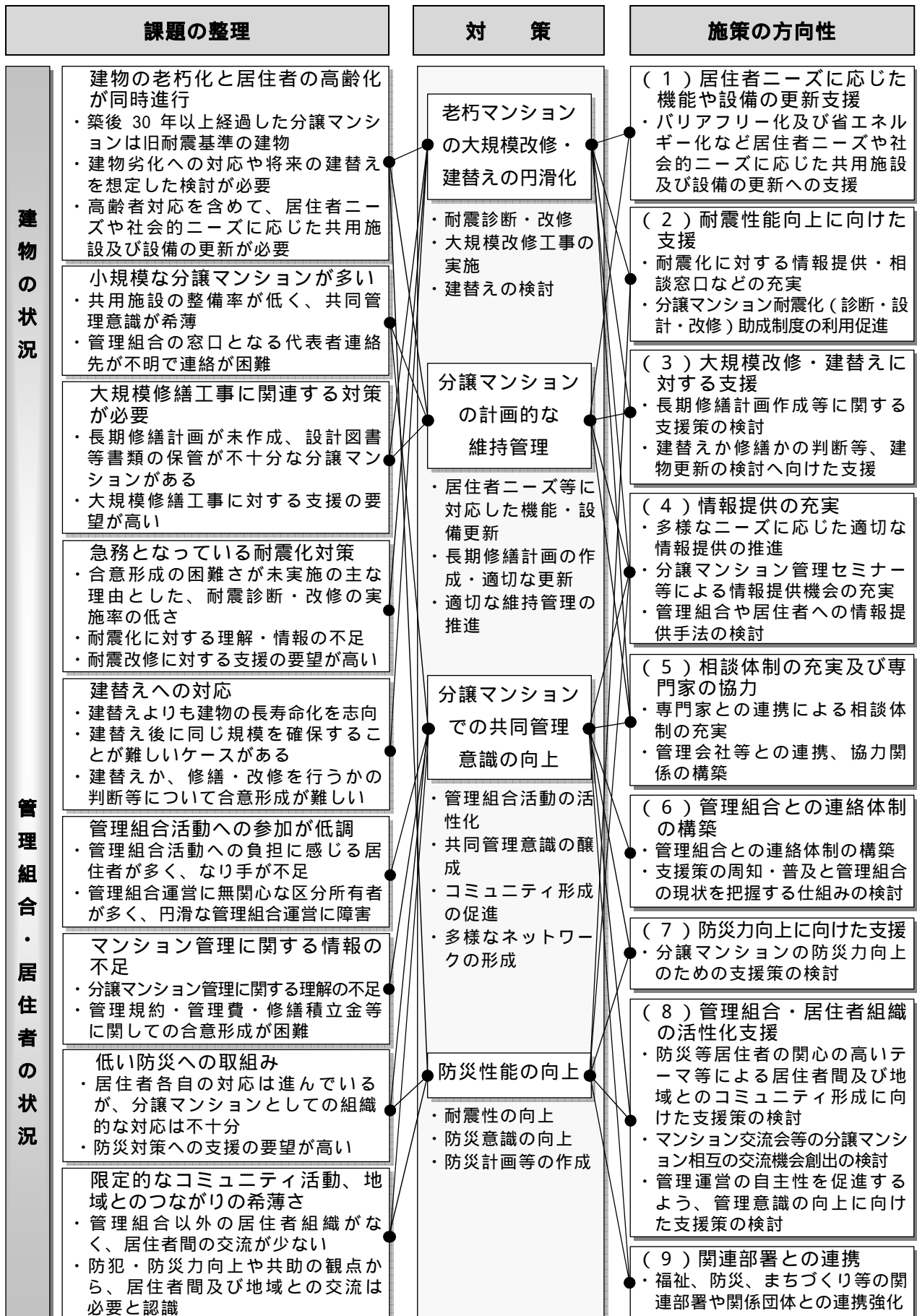


図 4-13 家族構成 [N=596]



5. 調査結果からみた課題と支援策の検討



武蔵野市分譲マンション実態調査 2012
概要

発行：武蔵野市

〒180 - 8777

東京都武蔵野市緑町2 - 2 - 28

TEL：0422 - 51 - 5131（代）

編集：武蔵野市都市整備部住宅対策課