

港区分譲マンション実態調査分析結果(概要版)及び今後の取組について

1 調査概要

住宅課

■背景・目的

区民の9割が居住するマンションは、「建物の老朽化」及び「居住者の高齢化」により、管理組合機能が適切に機能せず管理不全に陥る可能性があるものが多数存在しています。

平成31年3月に策定した港区住宅基本計画[第4次]では、マンションの管理状況を把握し、実態を踏まえ、管理不全マンションの予防・改善に努めると定めており、令和2年度にマンション管理組合及び居住者を対象に、建物概要や管理状況、居住者の意識などの最新状況を把握するため、実態調査を実施しました。

■調査対象

分譲マンションを「3階建て以上で、非木造、6以上の区分所有者が存在し、主に人の居住の用に供する専有部分がある建物」と定義し、調査対象としました。

■調査内容

(1)区内の分譲マンションの抽出

前回の平成27年度港区分譲マンション実態調査データを基に、各種最新データの確認及び現地確認の上、データの更新を行いました。その結果、調査対象のマンションを1,591棟抽出しました。

(2)分譲マンション管理組合及び居住者へのアンケート調査

(1)で抽出した分譲マンションの管理組合を対象に、管理状況等を確認するために「管理組合アンケート」により調査を行い、管理組合から許可を得たマンションには、居住者に対し「居住者アンケート」による調査を実施しました。

	調査棟(戸)数	回収数	回収率
管理組合アンケート	1,591棟	894棟	56.1%
居住者アンケート	5,016戸	1,179戸	23.5%

■アンケート調査期間及び主な設問

(1)管理組合アンケート(令和2年7月22日～令和2年12月25日)

建物の状況(築年数、規模、構造、戸数等)、管理状況(管理組合、総会・役員会、規約等)、バリアフリーへの取組、計画修繕・耐震診断・耐震改修・建替えの取組、防災対策、地域コミュニティ(自治組織、町会加入)等

(2)居住者アンケート(令和2年8月26日～令和3年1月15日)

マンション居住者の概要(居住地区、所有又は賃貸、世帯主年齢、同居人数・年齢等)、定住意向等

2 アンケート結果からの分析

■分析の視点(P203)

管理組合及び居住者アンケートの回答をもとに、以下の分析の視点ごとに状況を把握し、平成27年度の調査結果と比較しました。

分析の視点	主な分析の内容
1 耐震化	旧耐震マンションの耐震性不足の実態、耐震化が進まない要因
2 建替え	建替えへの意向、管理組合の検討状況及びその問題点
3 防災活動	防災組織の有無、訓練の実施状況等
4 適正なマンション管理	管理組合の体制等の確保、修繕計画、大規模修繕工事の実施状況等
5 図書等の適正管理	修繕・改修工事等の際に必要な図書類、修繕履歴等
6 防犯対策	防犯カメラなどハード面での防犯設備の設置状況
7 バリアフリー化	高齢者や障害者に配慮したマンションのバリアフリー化の状況
8 コミュニティ形成	自治組織の有無や町会への加入状況等の地域コミュニティへの参加状況

■分析の視点ごとの主な分析結果(P204～205)

分析の視点ごとの令和2年度の分析結果概要及び平成27年度との比較結果は以下のとおりです。

※記載されているページは「港区分譲マンション実態調査報告書」のページとなります。

分析の視点	概要
1 耐震化 (P108～120、206、208)	(1)旧耐震マンションの耐震診断調査状況 ①耐震診断調査を「実施したことがある」マンションは141件(42.3%)、「実施していない」マンションは192件(57.7%)となる。 ②耐震診断調査を実施しない理由として「工事費用がない」「診断費用がない」で94.2%を占める。 ③耐震診断調査を実施しているマンションは、147件(平成27年度)から141件(令和2年度)となり大きな変化なし。 (2)旧耐震マンションの耐震改修工事状況 ①耐震改修工事を「実施したことがある」マンションは48件(15.4%)、「実施したことがない」マンションは264件(84.6%)ある。 ②耐震改修工事を実施しない理由として「工事費用がない」「改修の関心度が低い」が91.6%を占める。 ③耐震改修工事を実施したマンションは、44件(平成27年度)から48件(令和2年度)となり増加。
2 建替え (P121～126、211)	(1)旧耐震マンションの建替えへの取組 ①建替えを「現在検討中」「今後検討する予定」との回答は、86件(26.9%)。 ②建替えを「当面は改修工事に対応」「検討の必要なし」との回答は、215件(67.2%)。 ③建替えを「検討する予定なし」は、47.2%(平成27年度)から14.4%(令和2年度)と大幅に減少。 ④耐震診断調査を実施し、「耐震性がない」と判定されたマンションのうち建替えを「現在検討中」「今後検討する予定」との回答は、35件(36.8%)。【新規質問】 ⑤耐震診断調査を実施し、「耐震性がない」と判定されたマンションのうち建替えを「検討する必要なし」との回答は、12件(12.6%)。【新規質問】 (2)建替え検討の問題点 ①建替えの検討に当たって「区分所有者の費用負担が困難」等のほか、「区分所有者との合意が困難」は127件(46.9%)、「進め方がわからない」「相談する専門家がわからない」が65件(24.0%)。 ②「区分所有者との合意が困難」は、42.2%(平成27年度)から46.9%(令和2年度)、「進め方等がわからない」は20.6%(平成27年度)から24.0%(令和2年度)に増加。
3 防災活動 (P127～142、213～215、217)	(1)防災組織の有無 ①防災組織があるマンションは94件(11.1%)、ないマンションは750件(88.9%)。 ②防災組織があるマンションは、12.7%(平成27年度)から11.1%(令和2年度)に減少。 (2)防災マニュアルの有無 ①防災マニュアルがあるマンションは174件(21.1%)、ないマンションは650件(78.9%)。 ②防災マニュアルの作成率は、16.9%(平成27年度)から21.1%(令和2年度)に増加。 (3)エレベーターの安全対策 ①戸開走行保護装置が「ある」は357件(42.4%)、「ない」は267件(31.7%)。 ②戸開走行保護装置の設置率は、32.1%(平成27年度)から42.4%(令和2年度)に増加。
4 適正なマンション管理 (P39～84、87～107、219～226)	(1)管理不全マンションの状況 ①「管理組合がある」マンションは870件(98.3%)、「管理組合がない」マンションは15件(1.7%)、「管理規約がある」マンションは867件(98.6%)、「管理規約がない」マンションは12件(1.4%)。 ②管理組合がないマンションは、4.2%(平成27年度)から1.7%(令和2年度)に減少。 (2)劣化診断実施状況 ①「建物劣化診断を実施した」マンションは342件(40.7%)、「実施していない」マンションは335件(39.9%)。 ②劣化診断の実施率は、42.4%(平成27年度)から40.7%(令和2年度)となり、やや減少。 (3)長期修繕計画作成状況 ①長期修繕計画が「ある」マンションは686件(80.9%)、「ない」マンションは122件(14.4%)。 ②長期修繕計画の「ない」マンションは、17.0%(平成27年度)から14.4%(令和2年度)と減少。

分析の視点	概要
4 適正なマンション管理 (P39~84、87~107、219~226)	(4)長期修繕計画見直し状況 竣工後5年を経過したマンションのうち、長期修繕計画の「見直しをしている」マンションは394件(67.7%)、「見直す予定あり」「見直しをしていない」マンションは、188件(32.3%)。 (5)大規模修繕実施状況 ①大規模修繕を実施したことが「ある」マンションは652件(76.5%)、「ない」マンションは、200件(23.5%)。 ②大規模修繕を実施したことが「ない」と回答したマンションは、21~40戸の比較的小規模なものが多い。 ③大規模修繕を実施したことが「ない」マンションは、30.9%(平成27年度)から23.5%(令和2年度)となり減少。 (6)管理上の課題 管理組合では、平成27年度及び令和2年度ともに「管理組合の役員になってくれない」「管理について無関心」等の課題が管理組合運営にあたり上位を占めている。
5 図書等の適正管理 (P72~79、87~90)	(1)修繕履歴関係書類の有無【新規質問】 修繕履歴関係書類があるマンションは、828件(95.9%)と高い。 (2)設計図書等の保管の有無 ①設計図書等があるマンションは、810件(93.5%)と高い。 ②設計図書等があるマンションは、平成27年度(92.8%)も高い。
6 防犯対策 (P30)	(1)防犯カメラの有無【新規質問】 防犯カメラがあるマンションは、762件(90.9%)と設置率が高い。 (2)オートロックの有無【新規質問】 オートロックがあるマンションは、631件(75.3%)と設置率が高い。
7 バリアフリー化 (P85~86、233)	共用部分のバリアフリー ①「入口に段差がある」と回答したマンションは、300件(49.5%)、「エレベーターの配慮が足りない」が145件(23.9%)。 ②「入口に段差がある」と回答したマンションは、56.5%(平成27年度)から49.5%(令和2年度)となり減少。
8 コミュニティ形成 (P143~146、235~236)	(1)マンションの自治組織の有無 ①マンションの自治組織があるマンションは79件(9.3%)、ないマンションは736件(86.2%)。 ②自治組織があるマンションは、10.9%(平成27年度)から9.3%(令和2年度)となり減少。 (2)マンションの地域の自治組織への加入 ①地域の町会に加入しているマンションは514件(60.7%)、加入していないマンションは270件(31.9%)。 ②地域の町会未加入率は、31.8%(平成27年度)から31.9%(令和2年度)となり変化なし。

3 分析結果からの課題及び対応

分析の視点	概要
1 耐震化	地震により倒壊し、道路の閉塞等の周辺地域にも大きな影響を及ぼすおそれのある旧耐震マンションのうち、耐震診断実施済のマンションは42.3%、耐震改修工事实施済のマンションは15.4%に留まり、耐震化が進んでいるとは言えない。 ⇒耐震アドバイザー派遣制度や耐震診断費用の助成を実施し、引き続き支援していく。 ⇒旧耐震マンションに対し、耐震診断及び耐震改修工事の必要性を引き続き、ホームページ、マンションセミナー、マンション交流会等で周知、啓発していく。
2 建替え	(1)「耐震性がない」と判断されたマンションのうち、建替えを「現在検討中」「今後検討する予定」としているマンションは36.8%に留まり、建替えに向けた支援が必要である。 ⇒建替え・改修支援コンサルタント派遣制度の活用及び区のマンション建替え支援担当による助言等により、引き続き支援していく。 (2)「耐震性がない」と判断されたマンションのうち、建替えの「検討の予定がない」とするマンションは12.6%あり、今後、マンションの老朽化により管理不全に陥るおそれがある。 ⇒建替え・改修支援コンサルタント、建替え・改修計画案等作成費用助成制度の利用を促し、早期に建替え等の検討を実施するよう引き続き支援していく。

分析の視点	概要
2 建替え	(3)建替えの検討に当たって、「区分所有者との合意が困難」は46.9%、「進め方等がわからない」が24.0%であることから、建替えを進めるうえで必要となる手続きが円滑に進まない可能性がある。 ⇒合意形成を円滑に進めるために管理組合の運営方法や建替えの流れ等について、建替え・改修支援コンサルタントの利用促進、マンションセミナー等で情報提供を行い、理解を深めていく。
3 防災活動	・防災組織の設置率は、11.1%と低い。 ・防災マニュアルの作成率は、平成27年度(16.9%)から増加しているが、21.1%と低い。 ⇒ホームページで「港区マンション震災対策ハンドブック」を周知するとともに、区内の中高層マンションにアンケートを行い、管理組合から要望がある管理組合等には区職員が訪問し助言指導を行い防災組織の設置等を引き続き啓発していく。
4 適正なマンション管理	(1)「管理組合がない」マンションは1.7%(15件)、「管理規約がない」マンションは1.4%(12件)等、早期に改善が必要となる深刻な管理不全マンションは少数である。 ⇒区から積極的に管理アドバイザー派遣制度(10回まで無料)の利用を働きかけ、管理不全の解消を指導していく。 (2)長期修繕計画作成ガイドライン(国土交通省)では、5年程度ごとの建物の劣化診断が推奨されているが、建物の劣化診断を実施していないマンションが39.9%と多数ある。 ⇒引き続きマンション劣化診断費用助成制度の活用を促進し、支援していく。 (3)長期修繕計画がないマンションが14.4%(122件)と多数あり、管理不全に陥り良好な居住環境を確保できなくなるとともに、周辺環境にも悪影響を及ぼす可能性がある。 ⇒長期修繕計画の作成、見直しについての必要性をマンションセミナー、マンション交流会等で周知を行うとともに、計画の作成等の支援策を検討する必要がある。 (4)大規模修繕を実施したことがないマンションが23.5%(200件)となり、管理不全に陥り良好な居住環境を確保できなくなるとともに、周辺環境にも悪影響を及ぼす可能性がある。 ⇒大規模修繕工事について、必要性をマンションセミナー、マンション交流会等で周知するとともに、共用部分リフォーム融資の債務保証料助成制度の利用を促進する。 (5)マンション管理組合では、「管理組合の役員になってくれない(33.2%)」「管理について無関心(25.2%)」等運営にあたり様々な課題を抱えている。 ⇒専門家である管理アドバイザーの派遣制度の活用やマンション交流会での情報交換等の機会を設け、課題解決に向けた支援を行っていく。
5 図書等の適正管理	大規模修繕工事の実施に必要な修繕履歴関係図書や設計図書等の保管率は約90%と高く、適切に図書が保管されており、長期修繕計画策定等への支障はほとんどない。
6 防犯対策	防犯カメラ、オートロックの設置率は高く、ハード面での防犯対策は充実している。
7 バリアフリー化	「建物入口に段差がある」が49.5%、「エレベーターの配慮が足りない」が23.9%となり、バリアフリー化が進んでいない。 ⇒引き続き共用部分リフォーム融資の債務保証料助成制度を活用し支援を行うとともに、高齢者の日常生活の利便性の向上を図り安全に住むことができるように、「港区共同住宅バリアフリー化支援事業」の活用を促していく。
8 コミュニティ形成	・自治組織が「ない」マンションは、86.2%と高い。 ・地域の町会に「加入していない」マンションは31.9%と高く、加入を促す必要がある。 ⇒住民間の親睦や地域とのコミュニティを形成し、良好な居住環境を確保するために、町会・自治会への加入促進として、転入者向けの冊子の配布や広報誌等で継続して周知していく。

4 今後の取組

- ・実態調査の分析から得られた課題や解決の方向性に基づき、既存制度の拡充、新規施策の検討を行います。
- ・実態調査等を踏まえ、マンション適正管理のため定量的な目標設定や区のマンション施策を網羅的に位置づけるマンション管理適正化推進計画を策定し、良好な管理計画を有するマンションを認定できるようにします。
- ・実態調査結果等を踏まえ、既存制度等の運用を見直します。
⇒一部の管理不全マンションに対し、区から積極的に働きかけ、管理アドバイザー派遣制度の利用を促し、管理状況の改善に向けた支援を行います。
⇒長引くコロナ禍においても相談できる体制が求められていることから、建替え・改修支援コンサルタント、管理アドバイザー派遣制度等のリモートによる実施環境の整備を行います。
⇒管理組合間で抱えている問題を共有するために、令和4年2月に発足した港区マンション交流会の活動を引き続き支援するとともに、マンションセミナー等を通じ新たな会員獲得のための周知を積極的に実施します。