

令和5年7月15日 多摩市マンション管理セミナー 団地・マンションでの良好な環境価値を 次世代に継承するヒント

《進行予定》 ※進行の都合により前後することがあります

第1部

13:35~14:35 講演「団地・マンションでの良好な環境価値を次世代に継承するヒント」高経年マンション調査から（前半）

講師：松本 真澄 氏（東京都立大学都市環境科学研究科建築学域助教）

14:35~14:40 休憩

第2部

14:40~15:10 講演「団地・マンションでの良好な環境価値を次世代に継承するヒント」高経年マンション調査から（後半）

講師：松本 真澄 氏

15:10~16:00 意見交換会（進行：多摩マンション管理士会）
多摩市からマンション関係制度のご案内

16:00 閉会

《配布資料》

- 1 進行予定(本紙)
- 2 講演資料「高経年マンションの地域・年代別実態と再生の方向性に関する調査研究報告書」
- 3 質問票
- 4 参加者アンケート

高経年マンションの地域・年代別実態と再生の方向性に関する調査研究

報告書

2023年3月

東京都立大学

一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団

株式会社長谷工総合研究所

目 次

1. 目的	1
2. 調査の全体像	2
3. 高経年マンションの地域・年代別実態と再生の方向性に関する調査検討委員会	3
4. マンションの管理とコミュニティと再生に関するアンケート調査（管理組合に対する調査）	4
5. マンションの区分所有者・居住者の意識調査	19
6. マンション管理組合に対するヒアリング調査	36
7. まとめ・考察	43
アンケート調査票	45
参考資料	61
謝辞	66

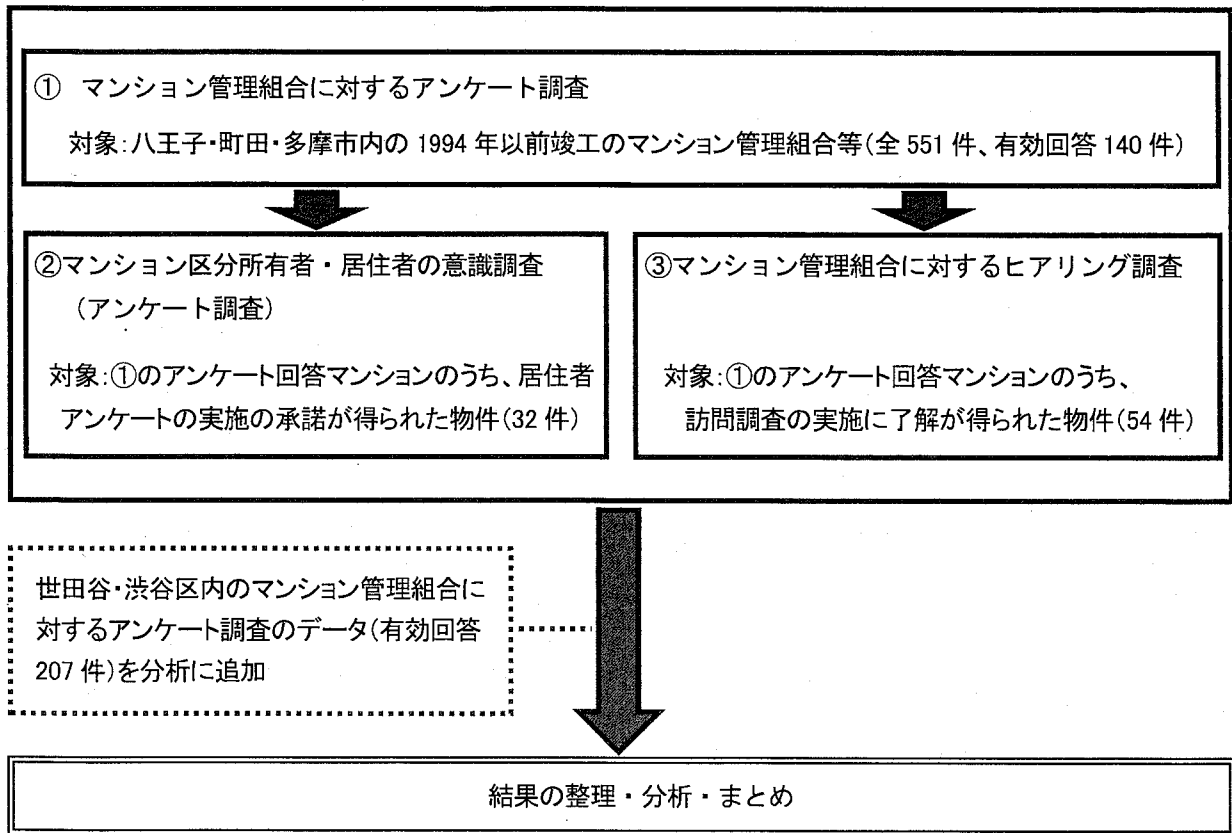
高経年マンションの地域・年代別実態と再生の方向性に関する調査研究

1. 目 的

我が国のマンションストックは総住宅数の1割を超えさらに増加しつつあり、築後一定の年数が経過した高経年マンションストックも増加している。国土交通省の推計によると、築後40年超のマンションは2021年末現在で約116万戸あり、10年後には約2.2倍の249万戸になると見込まれる。高経年マンションは、建設された年代によって、旧耐震基準により建設され耐震性を充たさないものや、省エネ基準がなく断熱性が低いものなど建物性能の改善が必要なものが多く存在するとともに、居住者の高齢化も進み、管理組合の役員の手不足、賃貸化による非居住所有者の増加、空き家の増加などの問題が生じているものもある。

本調査研究では、東京都多摩地域で大規模ニュータウン地域が含まれる八王子市・町田市・多摩市内の一定の築年数以上のマンションとして、調査開始時点で築25年以上（1994年以前に竣工）の分譲マンションを対象とし、マンションの規模・管理状況・立地条件による違いのほか、建設時期による差異等の実態を把握することにより、地域や年代によるマンションの実態も明らかにすることを目指した。このような実態の把握を踏まえて、それぞれの高経年マンション（近い将来に高経年となるマンションを含む）の課題とその再生に向けた方向性を示すことを目的とした。

2. 調査の全体図



3. 高経年マンションの地域・年代別実態と再生の方向性に関する調査検討委員会

(1) 委員名簿

委員長	松本 真澄	東京都立大学大学院都市環境科学研究科建築学域助教
	伊藤 史子	東京都立大学大学院都市環境科学研究科都市政策科学域教授
	飯塚 睦樹	東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課長 (2019年度)
	富永 信忠	東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課長 (2020年度)
	志萱 龍一郎	八王子市まちなみ整備部住宅政策課長
	泉 武彦	町田市都市づくり部住宅課長 (2019年度)
	香月 勇人	町田市都市づくり部住宅課長 (2020年度)
	大島 亮弥	多摩市都市整備部住宅担当課長
	北奥 智規	独立行政法人都市再生機構ストック事業推進部事業推進課長
	清水 明	独立行政法人住宅金融支援機構まちづくり業務部まちづくり再生支援室長
	中島 宣彦	東京都住宅供給公社住宅計画部住宅計画課長
	青木 伊知郎	株式会社長谷工総合研究所主席研究員
	吉野 裕之	一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団 チーフ・プログラム・オフィサー (各委員の肩書は調査検討委員会開催当時のもの)

(2) 委員会開催の記録

第1回 2019年11月12日

マンション管理組合に対するアンケート調査の実施方法・内容について
マンション管理組合に対するヒアリング調査の実施方法について

第2回 2020年7月9日

マンション管理組合に対するアンケート調査の結果について
マンション管理組合に対するヒアリング調査の実施状況について

第3回 2020年10月22日

マンション管理組合に対するヒアリング調査の実施状況について
マンション居住者に対するアンケート調査の実施方法・内容について

第4回 2021年3月18日

マンション管理組合に対するヒアリング調査の実施状況について
マンション居住者に対するアンケート調査の結果について

4. マンションの管理とコミュニティと再生に関するアンケート調査（管理組合に対する調査）

4-1. 調査の概要

調査対象：八王子市・町田市・多摩市内の1994年以前に竣工（注）の全分譲マンション

（注）多摩市は竣工年度が1994（平成6）年度以前のもの

実施期間：2019年11月29日～2020年3月21日

実施件数：551件（重複送付・対象外と判明したものを除外）、住戸数43,894戸

回答件数：142件（2020年6月17日到着分まで）、不達返送件数：75件

実回答件数：140件（重複回答・対象外と判明したものを除外）、住戸数18,335戸

回答率：25.4%（実施件数に対する実回答件数の割合。戸数割合41.8%）

調査対象と回答いただいたマンションの属性は図4-1のとおりであり、住戸数で見ると、比較的大規模のマンションが多い。また、建築年で見ると、高経年のマンションの回答が比較的多い。回答のあったマンションの属性と3市のマンションの全体像には乖離があることから、このアンケートの結果は必ずしも3市の築25年超マンションの平均像を示したものとは言えないことに留意する必要がある。

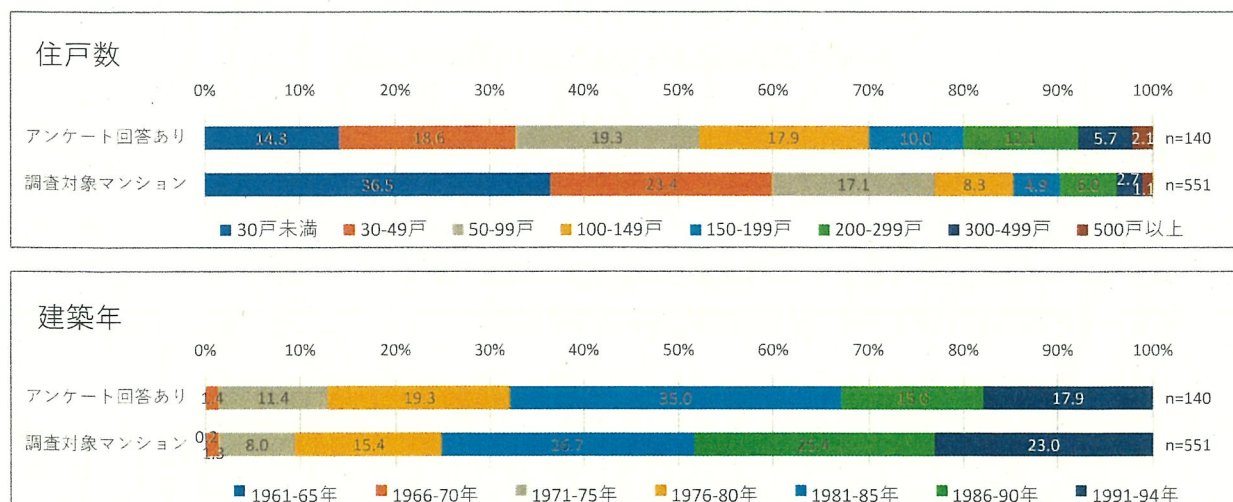


図4-1 管理組合アンケート回答マンションの状況

4-2. 調査回答マンションの現状

マンションが建設された年代によって、耐震基準など基本的な性能の違いがある可能性があるとともに、築年数によって居住者の高齢化や賃貸化の進展などの変化が生じることも考えられるため、アンケートの回答をマンションの建築年によって、1980年以前竣工、1981～1985年竣工、1986～1990年竣工、1991年以降竣工に区分して集計した。

1991年以降竣工では4・5階建でもエレベーターを設置しているマンションが多いが、1980年以前竣工では5階建以下でエレベーターが設置されているとの回答は皆無であり、バリアフリーになっていないマンションが多いことがわかる（図4-2）。

※ 各図のタイトルの後の【 】は、アンケートの設問番号

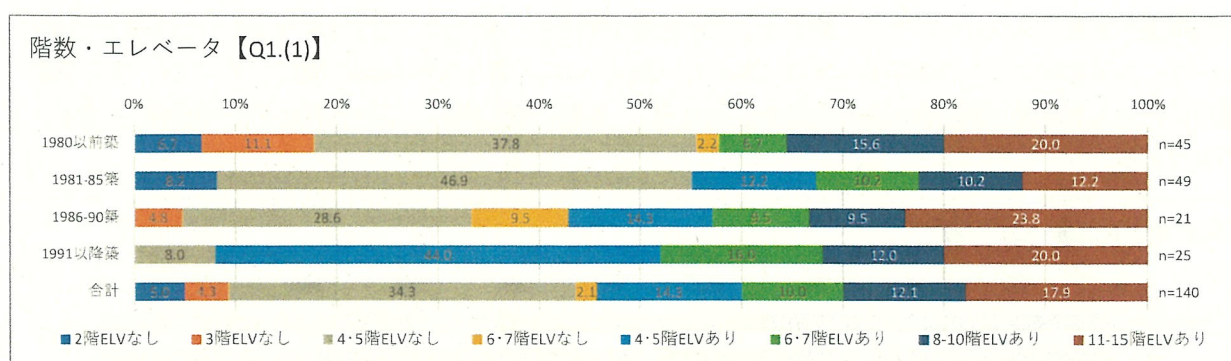


図4-2 階数・エレベーター

空き住戸（3ヶ月以上空室）を把握しているマンションでは、1981年以降竣工のマンションで空き住戸割合が0または1%以下との回答が半数に達する一方、1980年以前竣工のマンションで空き住戸割合が0または1%以下との回答は1/4程度であり、築年数が経過したマンションでは空き住戸が増加する傾向がみられる（図4-3）。

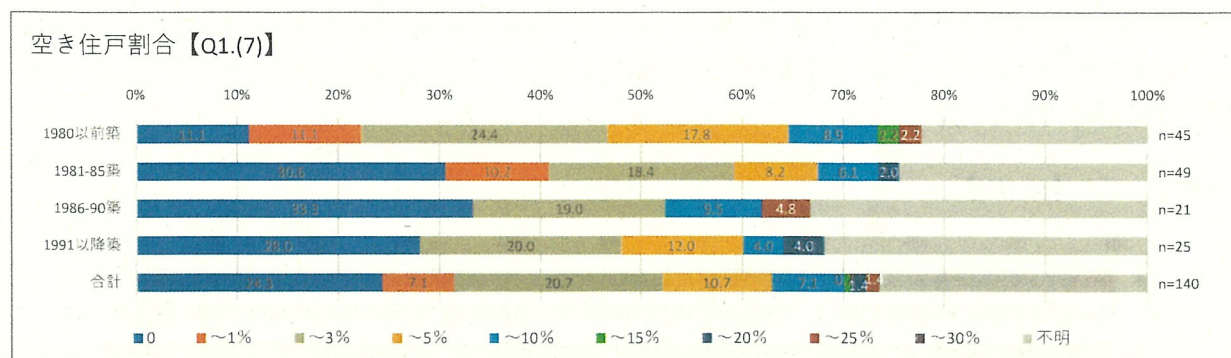


図4-3 空き住戸割合

賃貸化している住戸を把握しているマンションでは、賃貸化住戸割合が5%以下との回答が半数以上となっている一方、賃貸化住戸割合が50%を超えるマンションも1割程度あり、ワンルームマンションなど当初より自己居住を目的としない区分所有者が多いマンションが存在するためと考えられる。一方、1980年以前竣工のマンションでは賃貸化住戸割合が50%を超えるとの回答はないが、賃貸化住戸割合が5%超30%以下

のマンションの割合が比較的高く、築年数の経過によって賃貸化が進行している可能性が考えられる（図4-4）。

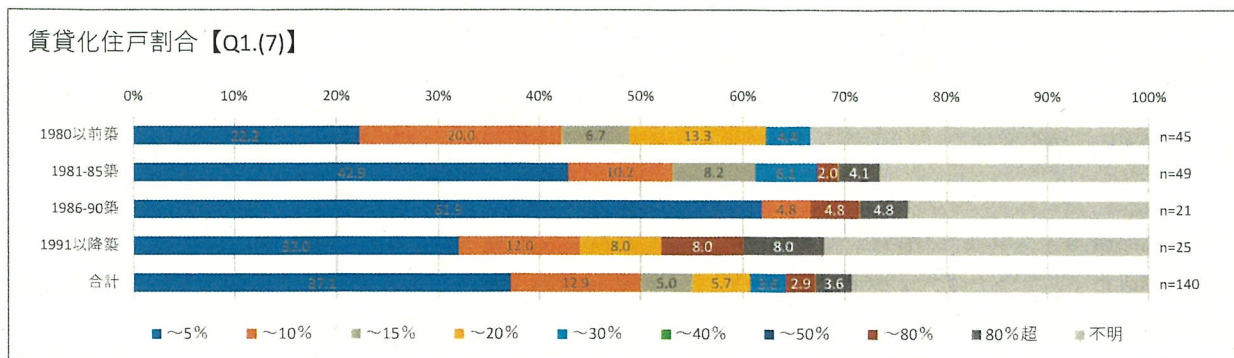


図4-4 賃貸化住戸割合

駐車場があるマンションのうち、駐車場の空き区画の割合については、約1/4のマンションが0と回答した一方、10%を超えるとの回答も1/4以上あった（図4-5）。空き区画の活用方法については、多くが来客用または工事車両・福祉車両の利用であり（34件）、外部に貸し出ししているのは5件（検討中を含む）のみである。

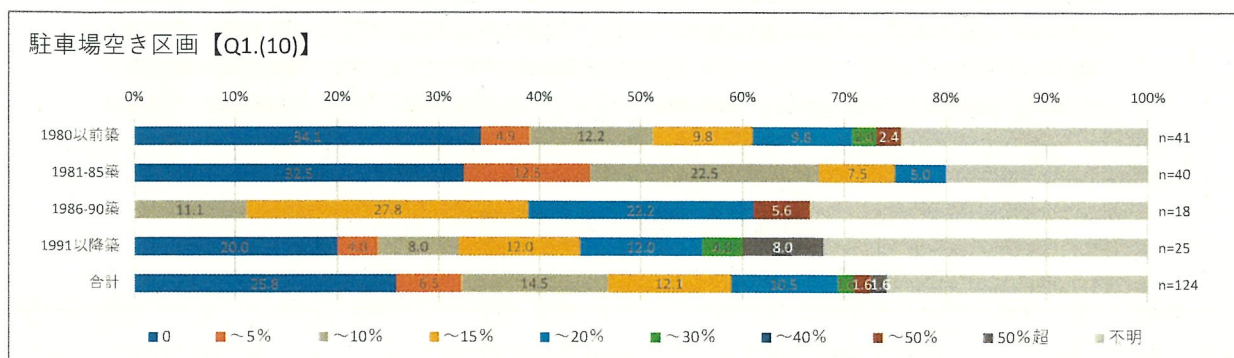


図4-5 駐車場空き区画の割合

宅配ボックスの設置については、1991年以降竣工のマンションの3割が設置済または検討しているのに対し、1990年以前竣工のマンションでは設置済との回答は1件のみであり、設置を検討しているマンションの割合も1割以下である（図4-6）。

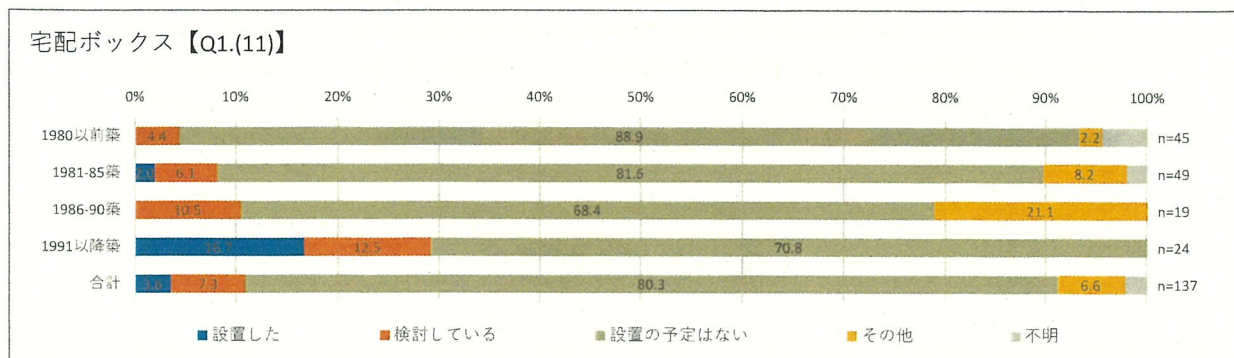


図4-6 宅配ボックス

4-3. 管理の形態・組合役員・管理費等

マンションの管理の形態については、管理会社に管理を委託しているとの回答が全体の約 2/3 であるが、1980 年以前竣工では、自主管理と回答したマンションの割合が比較的高い。「その他」は、一部の業務を委託しているという回答であり、1985 年以前竣工では、約 4 割のマンションが管理業務を全面的に管理会社に委託することはせず、自主管理または一部委託となっている（図 4-7）。

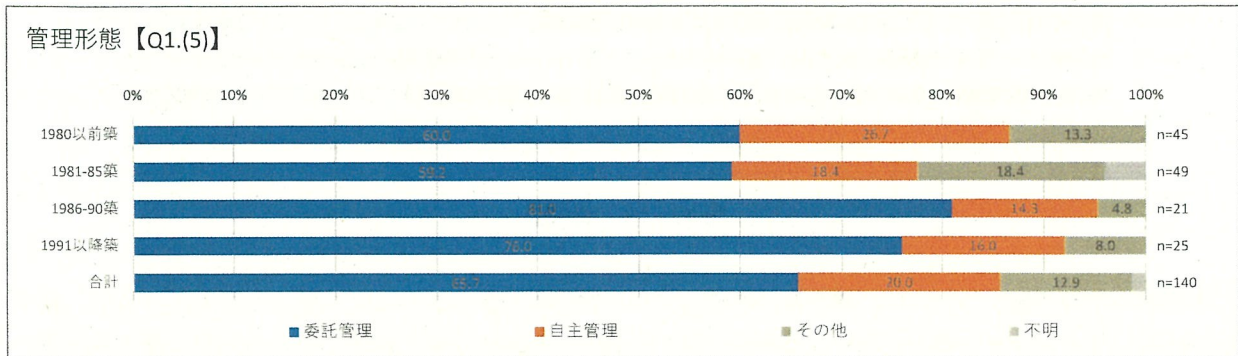


図 4-7 管理形態

管理組合の組織については、法人化していると回答したマンションが全体の 1 割弱である。また、管理組合がないと回答したマンションも数件あった（図 4-8）。

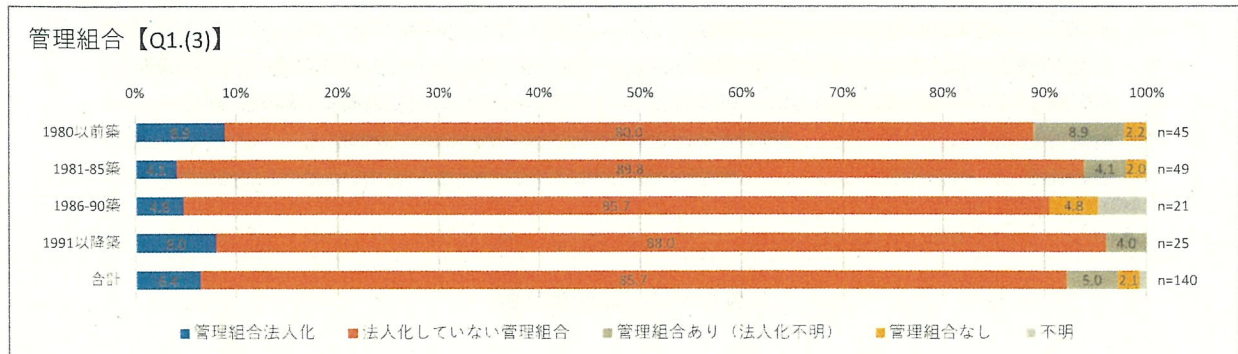


図 4-8 管理組合の組織

管理組合の役員の選出方法については、輪番制と回答したマンションが 2/3 以上を占めるが、立候補・推薦・個別打診などの方法を組み合わせて選出しているところもみられる（図 4-9）。

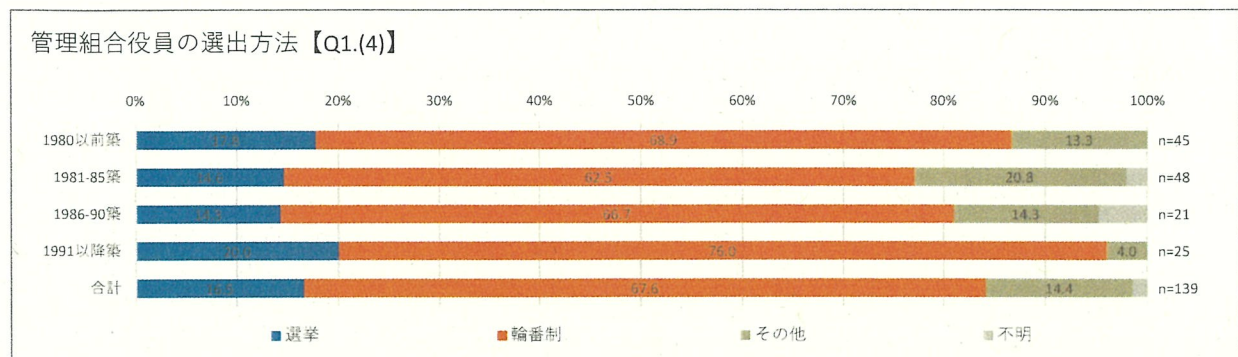


図 4-9 管理組合役員の選出方法

管理費の金額については、築年数が経過したマンションの方が安い傾向がみられる。管理費の初期設定の金額や、エレベーターの有無、管理形態等が影響していることが考えられる（図4-10）。

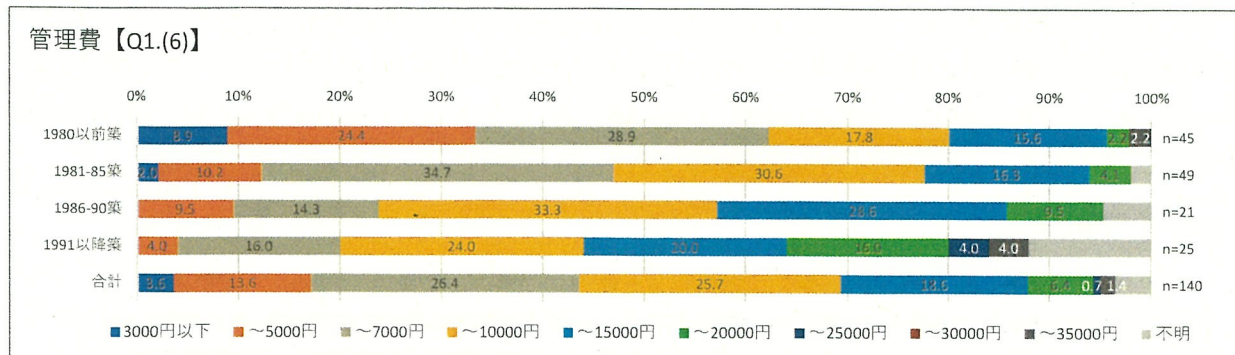


図4-10 管理費

修繕積立金の金額については、築年数の経過によって修繕費が増加することに備える必要があるが、築年数が経過したマンションの方が高くなる傾向は認められず、高めの金額を設定している回答は築年数が浅いマンションの方が多い。なお、一部のマンションでは、修繕積立金を設定せず、管理費に含むとしている回答があった（図4-11）。

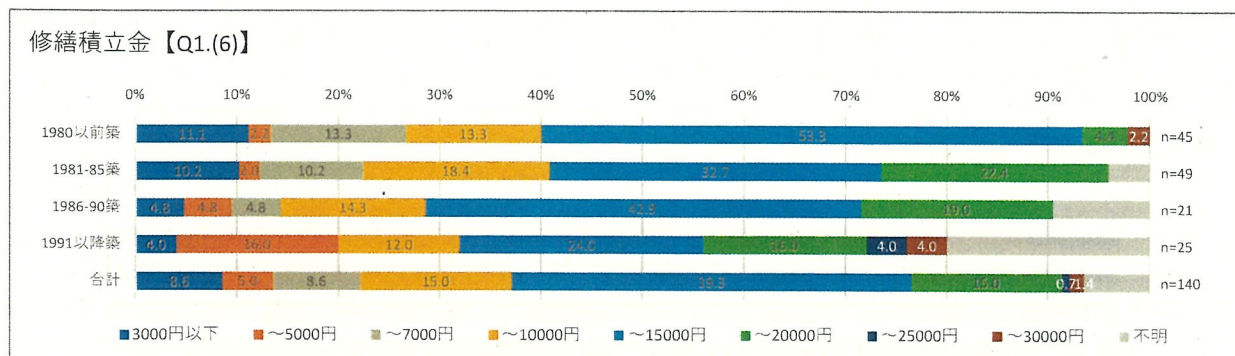


図4-11 修繕積立金

4-4. 建物の修繕計画・耐震改修

長期修繕計画の作成状況については、「ある」との回答が全体の9割に近い。また、その計画期間については、30年以上の長期としているものの割合が全体の1/4以上であるが、10年～12年程度を計画期間としているものも少なくない（図4-12）。

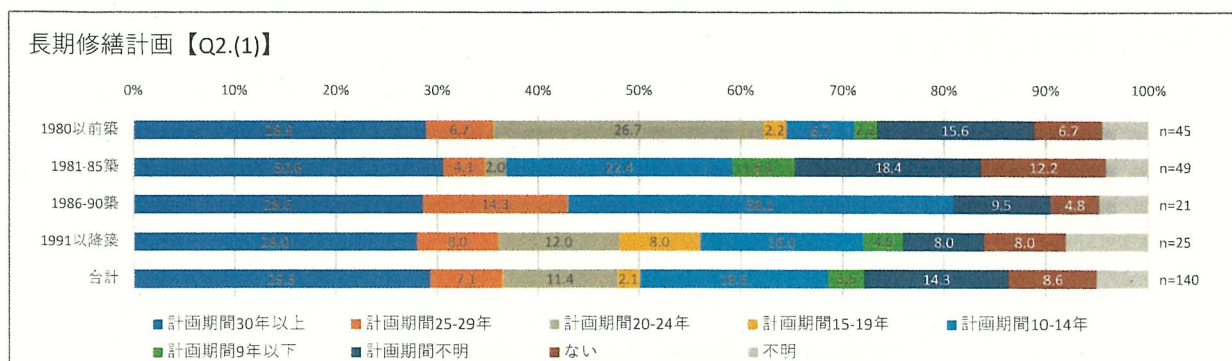


図4-12 長期修繕計画

大規模修繕の実施状況について、実施回数および実施年から実施間隔を計算（直近の大規模修繕までの平均間隔・小数点以下切り捨て）すると、12年が最も多く（27件）、13年（18件）、11年（13件）、10年（12件）の順となっている。一方、実施間隔が20年以上のマンションもあり、大規模修繕を実施していないとの回答も数件あった（図4-13）。

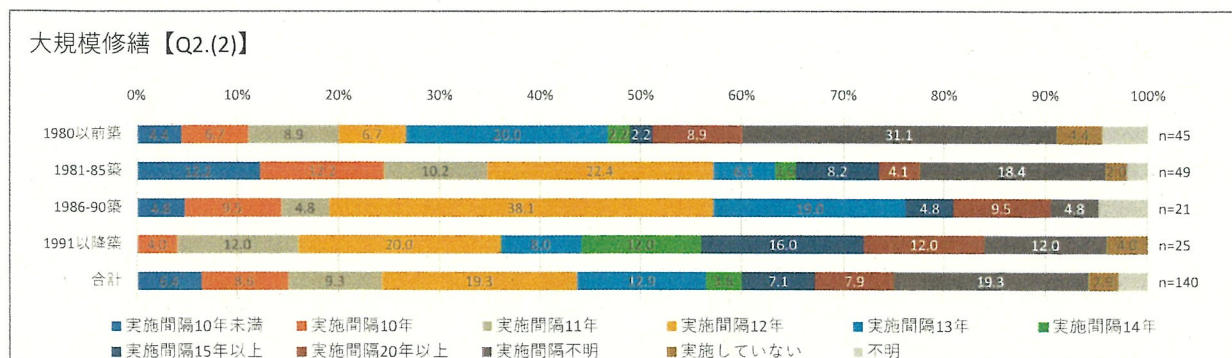


図4-13 大規模修繕

耐震診断・耐震改修の実施については、建築年が1981年以前のマンション（ヒアリングで旧耐震基準マンションと確認したものを含む）54件を旧耐震基準により建設されたものと判断して回答を集計したところ、このうち過半の28件が耐震診断未実施となっている。耐震診断を実施したマンション（21件）のうち、10件は耐震性があると判定され、耐震改修を実施したマンション（調査時点で実施予定を含む）も8件あるが、残る3件は耐震改修が未定または無回答となっている（図4-14）。

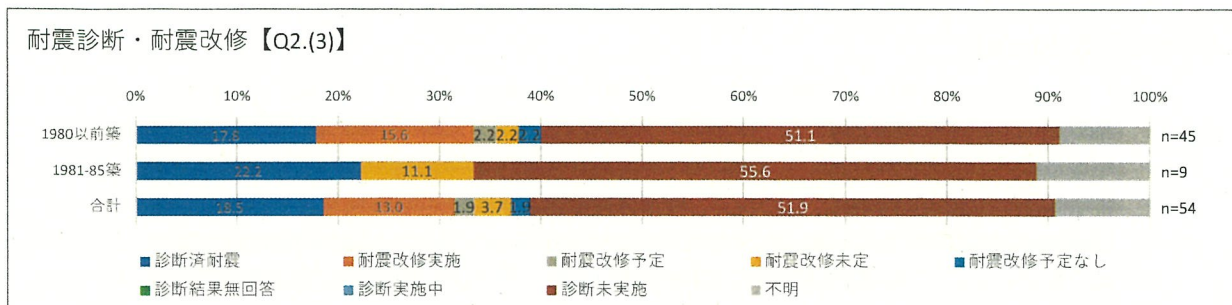


図4-14 耐震診断・耐震改修（旧耐震物件）

4-5. 集会室の利用状況

集会室はマンションの規模によって設置状況に違いがあるが、集会室がある場合でもその使用頻度の回答には差があり、このうち約3割は週4回程度以上利用されている一方、月2~3回程度以下しか利用されていないものも約3割となっている(図4-15)。

集会室の利用状況(複数回答)については、管理組合の会議(総会・理事会等)のほか、サークル、お稽古事・教室、お祭り・親睦イベントの利用割合が比較的高くなっている(図4-16)。

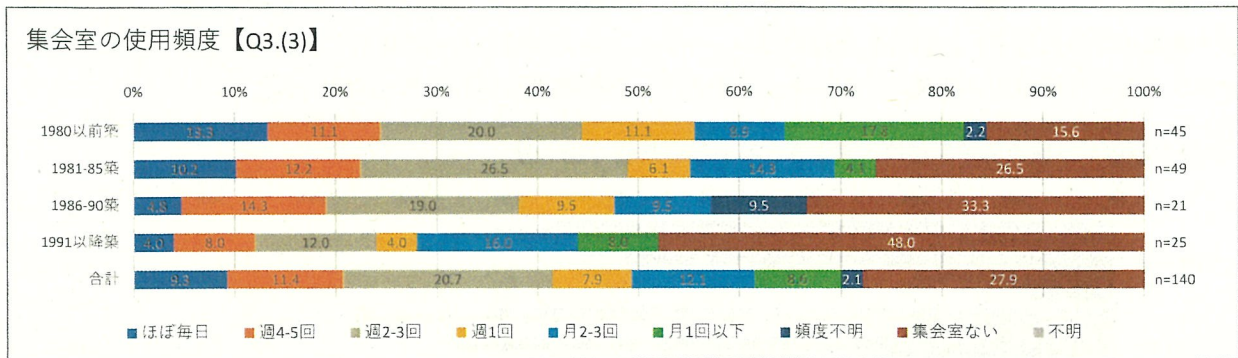


図4-15 集会室の使用頻度

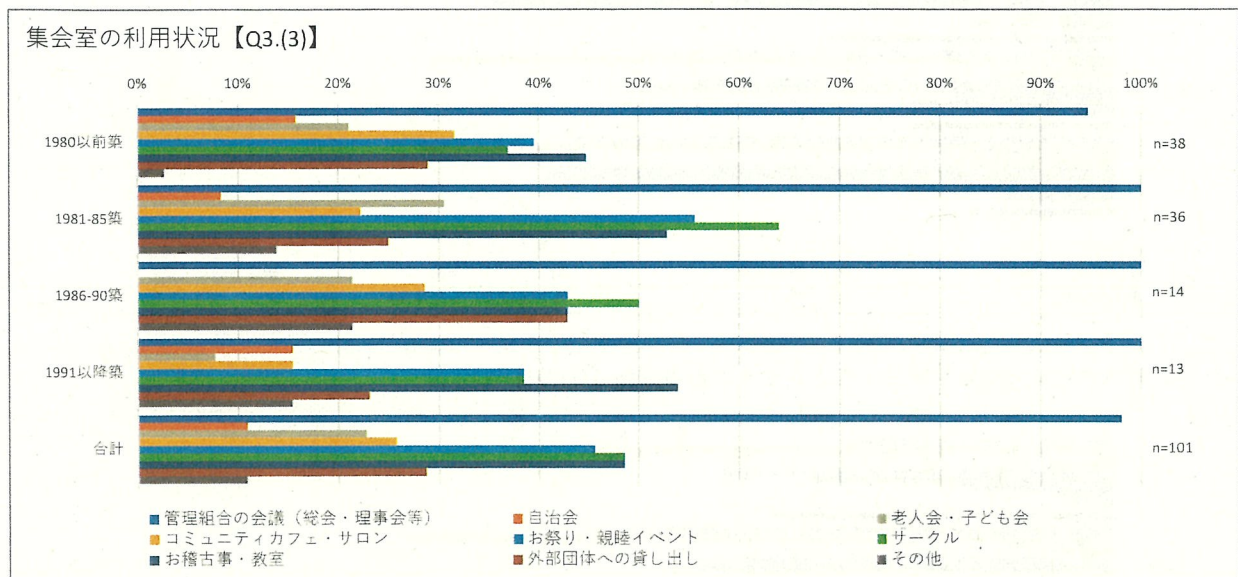


図4-16 集会室の利用状況(複数回答)

4-6. 価値向上を目指した活動・改修工事、建替え・長寿命化の検討

マンションの規模によって、管理やコミュニティ、再生の方向性等に違いがあることも考えられるため、ここでは築年数による集計とともに、マンションの住戸数によって区分した集計も行った。

良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための取組として、実施又は実施協力したことがある活動・イベント（複数回答）については、防災・防犯活動（災害時の助け合い・防災訓練など）の割合が最も高く、親睦イベント（お祭り・餅つき・芋煮会など）、環境美化活動（清掃など）、緑化推進活動（草取りや植栽・花壇の手入れなど）の割合も比較的高い。マンションの規模によって区分した集計では、規模が大きいマンションの方が幅広い活動・イベントが行われている回答傾向がわかる（図4-17）。

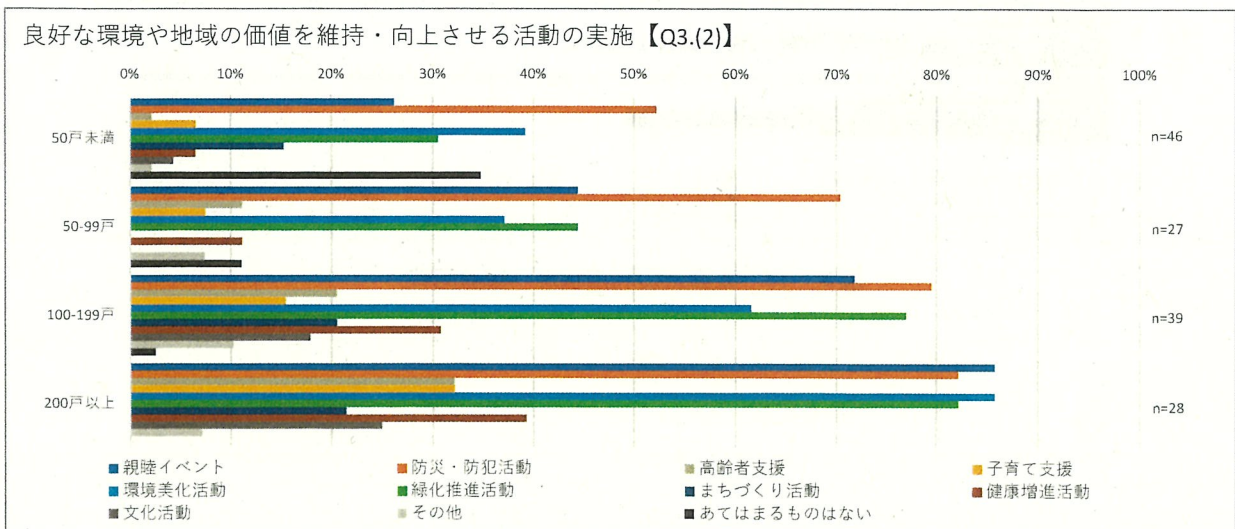
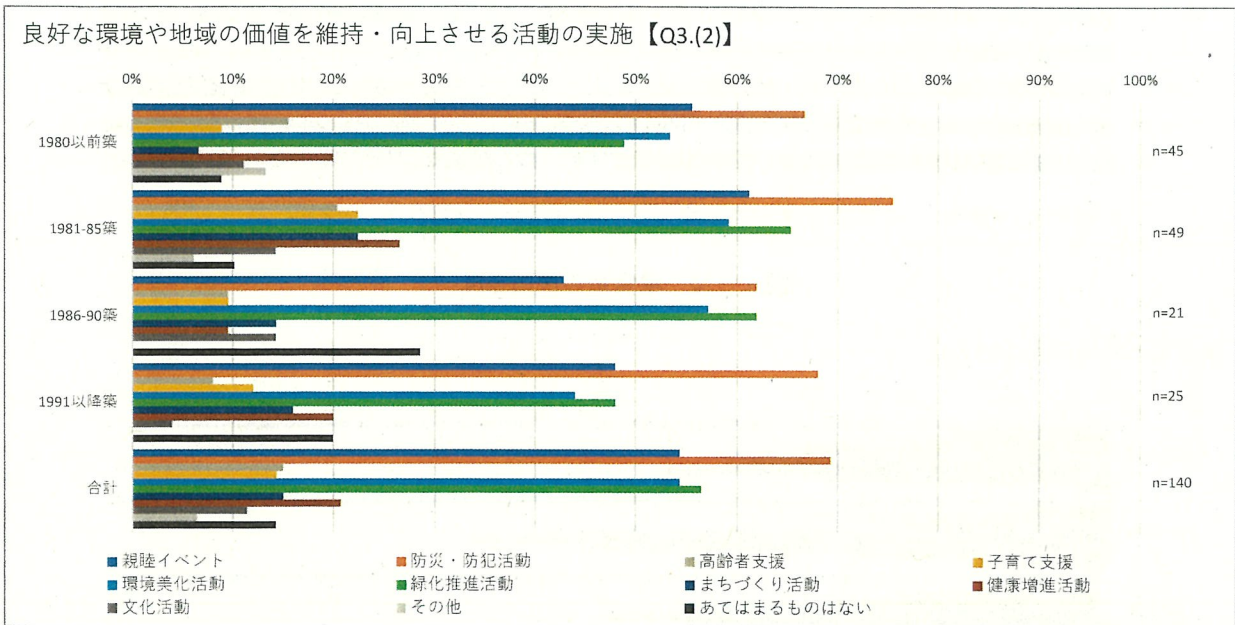


図4-17 良好な環境や地域の価値を維持・向上させる活動の実施（複数回答、上：築年別、下：規模別）

マンション・団地の価値向上を目指した改修工事の実施（複数回答）については、省エネ対策工事の実施割合が最も多く、次いでバリアフリー改修工事となっているが、あてはまるものはないとの回答も2割以上あった。1980年以前竣工のマンションでは、あてはまるものはないとの回答が3割以上となっている（図4-18）。

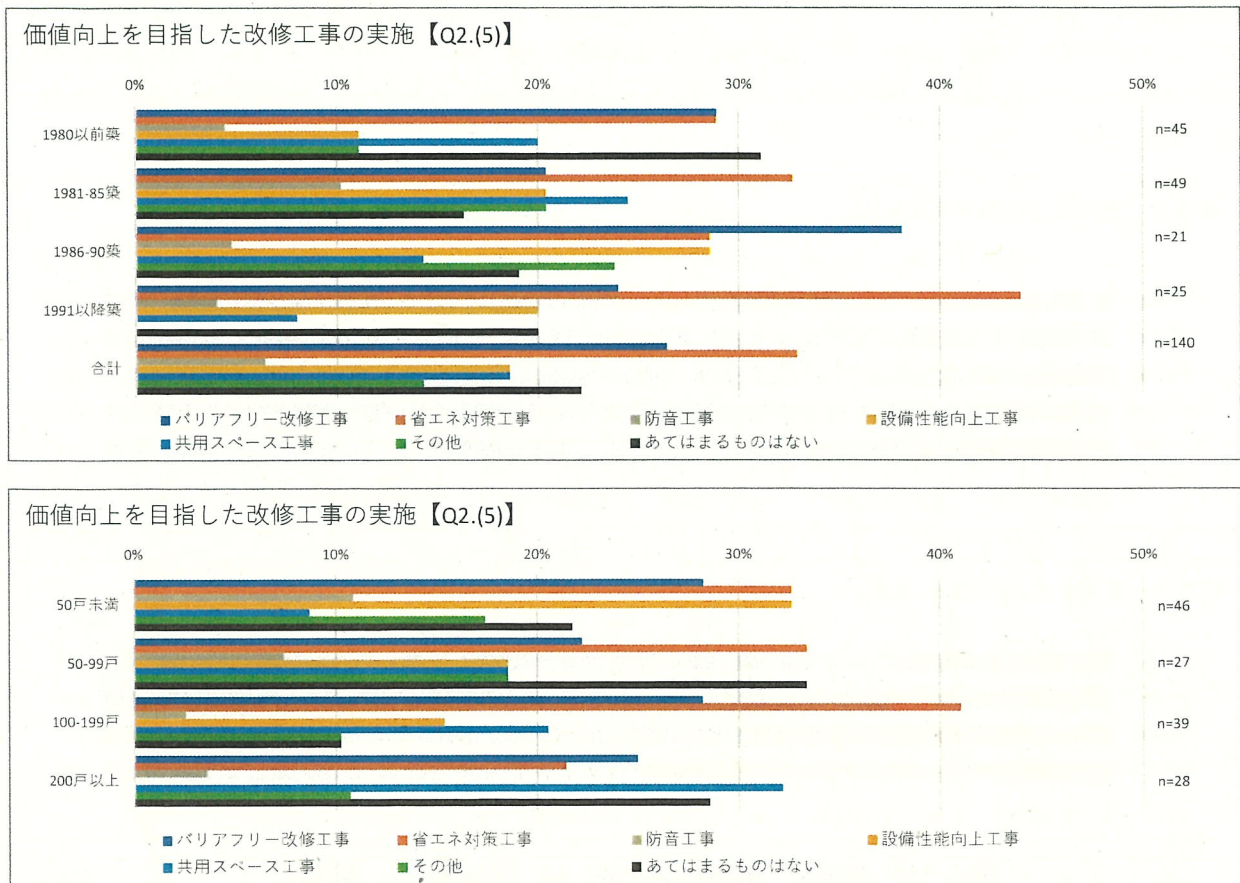


図4-18 価値向上を目指した改修工事の実施（複数回答、上：築年別、下：規模別）

建替え又は長寿命化のための改修の実施に向けた検討については、「建替えの実施に向けた検討をしている」との回答はなかったが、「建替え決議否決」や「現時点では建替えメリットない」との回答はあり、建替えを検討した経緯は一部にあったことが読み取れる。築年数が経過したマンションでは「長寿命化のための改修の実施に向けた検討をしている」割合が増加しており、1980年以前竣工のマンションでは、建替えや長寿命化を「議論・検討したことはない」との回答は半数以下であった。住戸数100戸以上の規模が大きいマンションの方が「議論・検討したことがある」の回答割合がやや高い傾向がみられるが、住戸数200戸以上のマンションでは、議論・検討したことがあるが「方向性は決まっていない」との回答が2割以上となった(図4-19)。

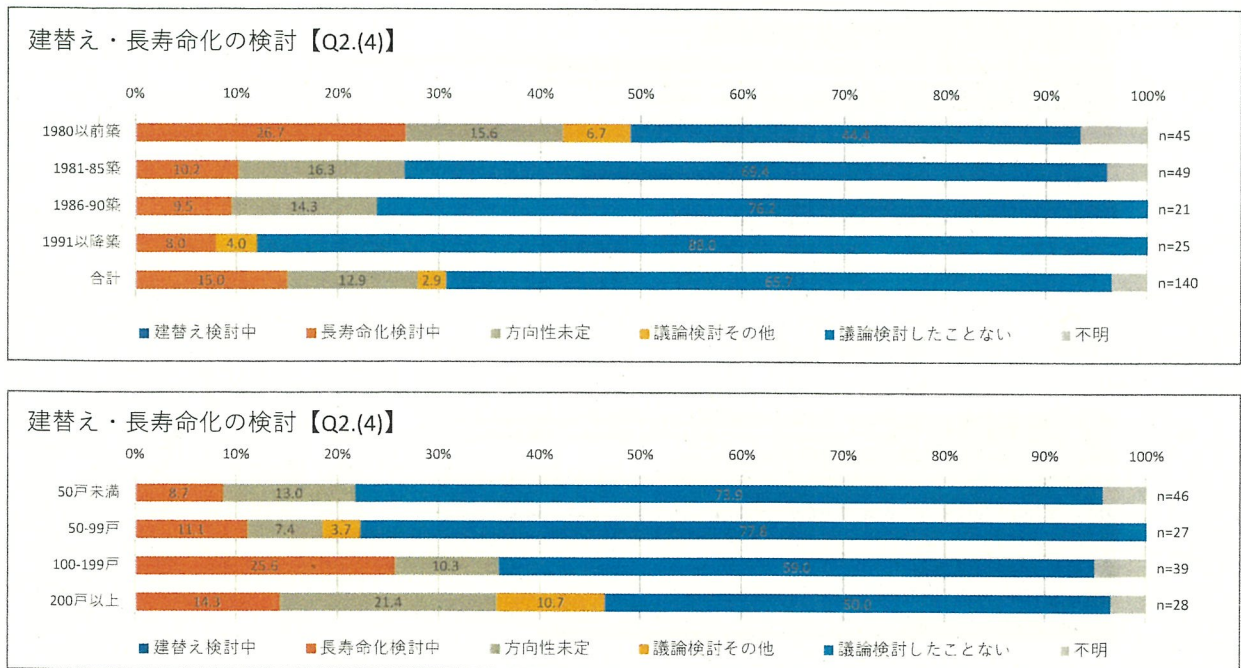


図4-19 建替え・長寿命化の検討(上:築年別、下:規模別)

4-7. 耐震性の確保や長寿命化・建替えに向けた検討状況と築年数・コミュニティ等との関係

マンションの耐震性の確保や長寿命化・建替えに向けた検討が、どのような要因によって進むと考えられるのかを推計するため、耐震診断・耐震改修の実施の有無と、長寿命化等に向けた検討の有無をそれぞれ目的変数として、これらに影響を及ぼす変数を抽出するロジスティック回帰分析を行った。マンションの築年数、規模、立地条件およびコミュニティ活動による影響を判別するため、本調査の回答に加えて、2021～2022年に実施した世田谷区・渋谷区の管理組合に対する調査（注1）の回答をあわせ、計347サンプルを用いて分析を行った。説明変数として、マンションの築年数、住戸数、階数、旧耐震ダミー（1：旧耐震基準で建設されたマンション、0：その他）（注2）のほか、立地を示す変数として、用途地域ダミー（注3）、ニュータウンダミー（1：NT区域内、0：NT区域外）（注4）、特定緊急輸送道路ダミー（1：面している、0：面していない）、また、コミュニティ活動を示す変数として、「良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための取り組み」としてアンケート調査票に示した各活動・イベントダミー変数を設定した（表4-1）。なお、ダミー変数とは、該当する場合を1、該当しない場合を0として数値化した変数である。

回帰式は次のように表される。

$$\log \left(\frac{P_{x=1}}{1 - P_{x=1}} \right) = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_k X_k \quad (1)$$

$$\log \left(\frac{P_{y=1}}{1 - P_{y=1}} \right) = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_k X_k \quad (2)$$

$$\log \left(\frac{P_{z=1}}{1 - P_{z=1}} \right) = c_0 + c_1 X_1 + c_2 X_2 + \dots + c_k X_k \quad (3)$$

ただし、 $P_{x=1}$ ：耐震診断の実施の確率（ $x=1$ ：実施済、 $x=0$ ：未実施）、 $P_{y=1}$ ：耐震改修の実施の確率（ $y=1$ ：実施済・実施予定、 $y=0$ ：その他）、 $P_{z=1}$ ：長寿命化等に向けた検討の実施の確率（ $z=1$ ：議論・検討したことがある、 $z=0$ ：議論・検討したことはない）、 a_0, b_0, c_0 ：定数項、 a_i, b_i, c_i ：属性*i*の偏回帰係数、 X_i ：属性*i*を表す変数である。(1)・(2)では旧耐震基準マンションのアンケート回答をサンプルとし、(3)ではすべてのマンションのアンケート回答をサンプルとして分析した。

変数増減法により回帰式を求めると、表4-2のとおり、有意なモデルが選択された。

旧耐震基準のマンションの耐震診断・耐震改修の実施については、当該マンションが特定緊急輸送道路に面している場合、実施の確率が、耐震診断で10.7倍、耐震改修で11.7倍であり、特定緊急輸送道路に面していることが耐震診断・耐震改修の大きな動機になっていることがわかる。また、住戸数が1戸増えると実施確率が耐震診断で1.008倍、耐震改修で1.006倍と、規模が大きいマンションの方が実施確率が高い。このほか、耐震診断の実施の確率は、親睦イベントを実施したことがあるマンションでは3.53倍となった一方、ニュータウンの区域内のマンションで0.06倍、健康増進活動を実施したことがあるマンションでは0.14倍と、実施の確率が低くなった。また、耐震改修の実施の確率は、高齢者などの見守り・生活支援活動を実施したことがあるマンションで5.19倍となった。なお、用途地域を示す変数は、耐震診断・耐震改修ともに、有意な変数として選択されなかった。

一方、長寿命化や建替えに向けた検討については、築年数と、高齢者などの見守り・生活支援、草取りや植栽・花壇の手入れ等の実施が有意な変数として選択され、長寿命化等に向けた議論・検討の確率は、築年が1年古くなると1.09倍、高齢者などの見守り・生活支援活動を実施したことがあるマンションでは2.99

倍、草取りや植栽・花壇の手入れ等の活動を実施したことがあるマンションでは1.93倍となったが、立地を示す変数はいずれも有意な変数として選択されなかった。

(注1) 調査対象：世田谷・渋谷区内の1994年以前に竣工の6戸以上のマンション、実施期間：2021年1月31日～2022年8月23日、実施件数：3,065件（重複送付・対象外と判明したものを除外）、回答件数：233件、不達返送件数：約600件、実回答件数：207件

(注2) 1981年5月以前に建築確認を受け着工したものを旧耐震基準で建設されたマンションとしており、耐震改修を実施した物件を含む。

(注3) 敷地の過半または最大面積の用途地域で判定。低層住居専用地域ダミー（1：第一種・第二種低層住居専用地域、0：その他）、中高層系住居地域ダミー（1：第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種・準住居地域、0：その他）、商業系用途地域ダミー（1：近隣商業地域、商業地域、0：その他）。

(注4) 国土交通省作成の全国ニュータウンリストに基づき回答マンションをNT区域内、NT区域外に分類。なお、全国ニュータウンリストでは、①昭和30年度以降に着手された事業、②計画戸数1,000戸以上又は計画人口3,000人以上の増加を計画した事業のうち、地区面積16ha以上であるもの、③郊外での開発事業（事業開始時にDID外であった事業）、の条件を満たす住宅・宅地開発事業で開発された地区をニュータウンとしている。

表4-1 変数一覧と基本統計量

説明変数	耐震診断の実施				耐震改修の実施				長寿命化や建替えの検討			
	n	平均	最小値	最大値	n	平均	最小値	最大値	n	平均	最小値	最大値
築年数	170	48.071	41	61	171	48.047	41	61	303	42.878	29	61
住戸数	170	73.388	1	780	171	73.064	1	780	303	76.825	1	780
階数	170	6.476	2	14	171	6.468	2	14	303	6.350	2	14
旧耐震D									303	0.558	0	1
低層住居専用地域D	170	0.100	0	1	171	0.099	0	1	303	0.106	0	1
中高層系住居地域D	170	0.488	0	1	171	0.491	0	1	303	0.541	0	1
商業系用途地域D	170	0.359	0	1	171	0.357	0	1	303	0.284	0	1
NT.D	170	0.153	0	1	171	0.158	0	1	303	0.251	0	1
特定緊急輸送道路D	170	0.147	0	1	171	0.152	0	1	303	0.119	0	1
親睦イベントD	170	0.294	0	1	171	0.298	0	1	303	0.333	0	1
防災防犯活動D	170	0.453	0	1	171	0.456	0	1	303	0.485	0	1
高齢者支援D	170	0.129	0	1	171	0.129	0	1	303	0.125	0	1
子育て支援D	170	0.071	0	1	171	0.070	0	1	303	0.086	0	1
環境美化活動D	170	0.376	0	1	171	0.380	0	1	303	0.383	0	1
草取り花壇等D	170	0.347	0	1	171	0.351	0	1	303	0.383	0	1
まちづくり活動D	170	0.065	0	1	171	0.064	0	1	303	0.096	0	1
健康増進活動D	170	0.106	0	1	171	0.105	0	1	303	0.122	0	1
文化活動D	170	0.071	0	1	171	0.070	0	1	303	0.073	0	1
その他の活動・イベントD	170	0.059	0	1	171	0.058	0	1	303	0.056	0	1
活動あてはまらないD	170	0.365	0	1	171	0.363	0	1	303	0.333	0	1

D: ダミー

表4-2 ロジスティック回帰分析の結果

変数	偏回帰係数	標準誤差	オッズ比	P 値	
(1)耐震診断の実施					
住戸数	0.0076	0.0033	1.0076	0.0222	*
階数	0.1479	0.0854	1.1594	0.0831	
NT.D	-2.7898	0.9509	0.0614	0.0033	**
特定緊急輸送道路D	2.3657	0.7957	10.6512	0.0029	**
親睦イベントD	1.2626	0.5456	3.5345	0.0207	*
子育て支援D	1.3566	0.8929	3.8831	0.1287	
健康増進活動D	-1.9491	0.8605	0.1424	0.0235	*
その他の活動・イベントD	-1.3934	0.9164	0.2482	0.1284	
定数項	-1.6099	0.5395	0.1999	0.0028	**
モデル適合度 -2対数尤度179.068、Nagelkerke決定係数0.377					
(2)耐震改修の実施					
住戸数	0.0057	0.0026	1.0058	0.0260	*
NT.D	-1.5240	1.1888	0.2178	0.1999	
特定緊急輸送道路D	2.4623	0.5314	11.7320	P < 0.001	**
高齢者支援D	1.6470	0.7597	5.1913	0.0302	*
環境美化活動D	-0.9968	0.6806	0.3691	0.1431	
定数項	-2.5246	0.3966	0.0801	P < 0.001	**
モデル適合度 -2対数尤度114.414、Nagelkerke決定係数0.338					
(3)長寿命化や建替えの検討					
築年数	0.0896	0.0321	1.0938	0.0052	**
住戸数	-0.0021	0.0016	0.9979	0.1857	
階数	0.0901	0.0486	1.0943	0.0638	
旧耐震D	0.7110	0.4407	2.0361	0.1067	
高齢者支援D	1.0941	0.4488	2.9864	0.0148	*
子育て支援D	0.9991	0.5659	2.7159	0.0775	
草取り花壇等D	0.6600	0.3186	1.9347	0.0383	*
健康増進活動D	-0.6243	0.4677	0.5357	0.1819	
その他の活動・イベントD	1.1405	0.5960	3.1282	0.0557	
定数項	-5.4458	1.2356	0.0043	P < 0.001	**
モデル適合度 -2対数尤度339.904、Nagelkerke決定係数0.293					

**1%有意、*5%有意

4-8. 小括

築年数が経過したマンションでは、空き住戸の増加や賃貸化の進行がみられ、建替えや長寿命化に向けた議論・検討をしたことがあるものの割合も高くなっている。ところが、旧耐震基準で建設されたマンションでは、半数以上が耐震診断を実施しておらず、また、耐震性を充たさないにもかかわらず耐震改修の予定がないマンションもある。築年数が経過したマンションでは、マンションの価値を維持・向上させるために必要な対策が多くあるが、各マンションの状況によって、これらの対策が必ずしも十分に実施できていない可能性が考えられる。

規模で区分した集計結果からは、規模が大きいマンションの方がイベントなどの活動が活発に行われているが、それによって価値向上を目指した改修工事の実施には必ずしもつながっているわけではない。

建替えや長寿命化に向けた議論・検討については、築年が古いマンションの方が、議論・検討が進む傾向とともに、コミュニティ活動によっても、議論・検討が進みやすくなる傾向が示された。ただし、議論・検討したことがあるが「方向性は決まっていない」との回答が住戸数200戸以上のマンションで2割以上となったように、議論・検討が進捗しても、再生の方向性が決まるとは限らない。特に、建替えについては、本調査の対象とした多摩3市で、建替えの実施に向けた検討をしているとの回答はゼロであり、建替え・長寿命化に向けた議論・検討の進捗が、マンションの建替えに向けた進捗となっているわけではない。

一方、旧耐震マンションの耐震化に向けた取り組みについては、耐震診断の実施が義務付けられる特定緊急輸送道路に面しているかどうかで、耐震診断や耐震改修の実施確率が大きく異なっており、義務化や補助金といった制度的措置が、耐震性能の確保に大きく影響していることが示された。このほか、耐震診断では親睦イベントの実施、耐震改修では高齢者などの見守り・生活支援の実施が、それぞれの実施確率を向上させており、この結果から、コミュニティ活動の内容によって、マンションの耐震性能の確保にもプラスの影響を及ぼしていると解釈することができる。他方、ニュータウンの区域内のマンションでは、耐震診断の実施が遅れており、健康増進活動も、耐震診断の実施にはマイナスの影響があると考えられる結果が示された。ニュータウンの区域内には低層や壁式構造のマンションが多く、耐震診断を受けなくても問題ないと考えている管理組合が多い可能性や、健康増進活動を実施しているマンションは高齢化が進んでいる可能性があることが、このような分析結果につながったのではないかと推測される。

5. マンションの区分所有者・居住者の意識調査

5-1. 調査の概要

調査対象：前章の調査（マンション管理組合に対するアンケート調査）の回答マンションのうち、居住者アンケートの実施の承諾が得られた物件の居住者

実施期間：2020年11月25日～2021年3月8日

実施件数：32件のマンション、住戸数合計4,876戸、配布件数4,591票

（3市の築25年超マンション43,894戸に対する実施戸数率11.1%）

回答件数：1,655票（平均回答率36.0%）

実施マンションの属性

- ・八王子市 17件（単棟型：12件1,334戸、団地型：5件851戸）
- ・町田市 2件（団地型：2件1,104戸）
- ・多摩市 13件（単棟型：3件135戸、団地型：10件1,452戸）

集計結果

- ・全体集計 31件(※1)のマンションの全回答（1,655票）の集計結果
 - ・区分所有居住者 29件(※2)のマンションの居住者のうち区分所有者(※3)（1,587票）の集計結果
- ※1 回答件数が0のマンション（1件）を除く
 ※2 区分所有者の回答件数が0のマンション（計3件）を除く
 ※3 配偶者・親・子・親族が所有と回答したものを含む

○ 回答者属性

回答者の属性は、図5-1のとおり、世帯主年齢で70歳以上が約6割であり、居住者の高齢化が進んでいる。一方、居住年数の回答をマンション毎にみると、ある程度、居住者の入れ替わりがあることが推測できる。なお、5-2以降の集計結果は、区分所有居住者の回答（1,587票）を集計したものである。

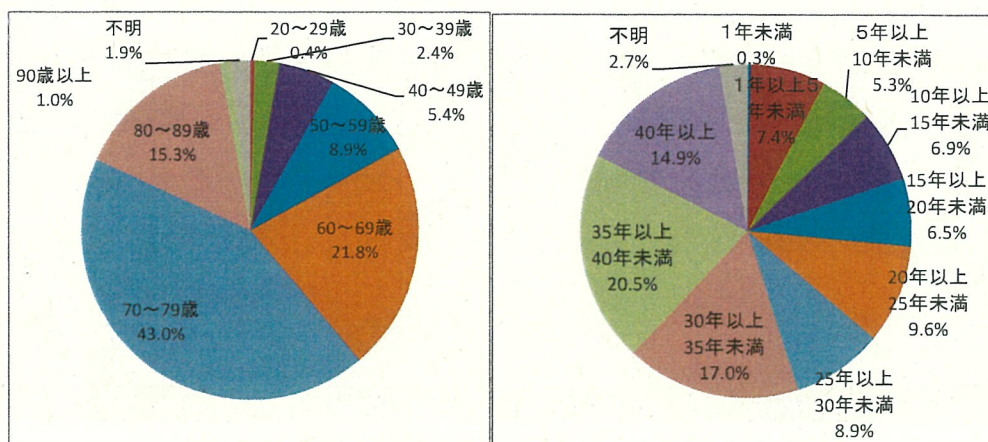


図5-1 回答者属性（左：世帯主の年齢、右：居住年数） n=1,655

5-2. 住宅・住環境の満足度について

住宅・住環境に関する16項目の満足度をみると、マンションの管理、住戸の広さ・規模、周辺の環境・街並みの3項目は、「満足」と「まあ満足」を合わせた回答割合が約9割に達した一方、「カビ・結露の防止」、「バリアフリー対応」、「遮音性能」の満足度は低く、特に、「カビ・結露の防止」については、4割以上が「非常に不満」または「やや不満」と回答した(図5-2)。

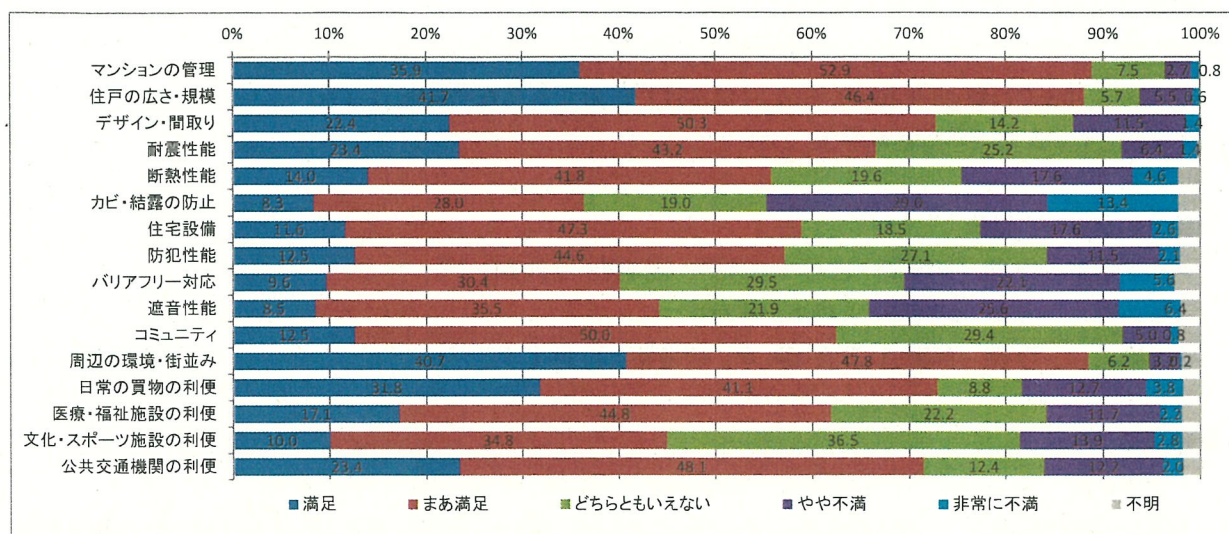


図5-2 住宅・住環境の満足度 n=1,587

満足度の各項目間の相関を見ると、「コミュニティの満足度」と最も相関が高いのは「マンションの管理の満足度」であり、マンションの良好な管理が良好なコミュニティ形成につながっていることがうかがえる(図5-3)。

	Q3-1 マンションの管理の満足度	Q3-2 住戸の広さ・規模の満足度	Q3-3 デザイン・間取りの満足度	Q3-4 耐震性能の満足度	Q3-5 断熱性能の満足度	Q3-6 カビ・結露の防止の満足度	Q3-7 住宅設備の満足度	Q3-8 防犯性能の満足度	Q3-9 バリアフリー対応の満足度	Q3-10 遮音性能の満足度	Q3-11 コミュニティの満足度	Q3-12 周辺の環境・街並みの満足度	Q3-13 日常の買物の利便の満足度	Q3-14 医療・福祉施設の利便の満足度	Q3-15 文化・スポーツ施設の利便の満足度	Q3-16 公共交通機関の利便の満足度
Q3-1	1.0000	0.3601	0.3921	0.3503	0.3253	0.2951	0.3495	0.3602	0.3363	0.2794	0.4858	0.3947	0.2742	0.3049	0.2790	0.2754
Q3-2	0.3601	1.0000	0.5923	0.3634	0.2219	0.2468	0.3510	0.2715	0.2490	0.2780	0.2898	0.2860	0.1551	0.1801	0.2024	0.1061
Q3-3	0.3921	0.5923	1.0000	0.3845	0.3409	0.3327	0.5016	0.3371	0.3767	0.3176	0.3197	0.3201	0.2561	0.2639	0.2875	0.1926
Q3-4	0.3503	0.3634	0.3845	1.0000	0.2908	0.2019	0.2813	0.3486	0.2836	0.3378	0.3274	0.2954	0.0778	0.1717	0.1732	0.0550
Q3-5	0.3253	0.2219	0.3409	0.2908	1.0000	0.5330	0.4276	0.4047	0.4190	0.3014	0.2512	0.2352	0.2994	0.2919	0.2403	0.2235
Q3-6	0.2951	0.2468	0.3327	0.2019	0.5330	1.0000	0.4954	0.3852	0.4031	0.3051	0.2672	0.2375	0.3203	0.3149	0.2767	0.2799
Q3-7	0.3495	0.3510	0.5016	0.2813	0.4276	0.4954	1.0000	0.4346	0.4311	0.3457	0.3109	0.2976	0.2627	0.2912	0.2823	0.2405
Q3-8	0.3602	0.2715	0.3371	0.3486	0.4047	0.3852	0.4346	1.0000	0.4330	0.3607	0.3466	0.2958	0.2220	0.3181	0.2444	0.2507
Q3-9	0.3363	0.2490	0.3767	0.2836	0.4190	0.4031	0.4311	0.4330	1.0000	0.3198	0.3207	0.2954	0.3337	0.3184	0.3029	0.2795
Q3-10	0.2794	0.2780	0.3176	0.3378	0.3014	0.3051	0.3457	0.3607	0.3198	1.0000	0.3627	0.2244	0.1162	0.1952	0.1727	0.1078
Q3-11	0.4858	0.2898	0.3197	0.3274	0.2512	0.2672	0.3109	0.3466	0.3207	0.3627	1.0000	0.4138	0.2319	0.3001	0.3558	0.2342
Q3-12	0.3947	0.2860	0.3201	0.2954	0.2352	0.2375	0.2976	0.2958	0.2954	0.2244	0.4138	1.0000	0.3718	0.3546	0.3484	0.3304
Q3-13	0.2742	0.1551	0.2561	0.0778	0.2994	0.3203	0.2627	0.2220	0.3337	0.1162	0.2319	0.3718	1.0000	0.6637	0.5081	0.5742
Q3-14	0.3049	0.1801	0.2639	0.1717	0.2919	0.3149	0.2912	0.3181	0.3184	0.1952	0.3001	0.3546	0.6637	1.0000	0.6253	0.5902
Q3-15	0.2790	0.2024	0.2875	0.1732	0.2403	0.2767	0.2823	0.2444	0.3029	0.1727	0.3558	0.3484	0.5081	0.6253	1.0000	0.5191
Q3-16	0.2754	0.1061	0.1926	0.0550	0.2235	0.2799	0.2405	0.2507	0.2795	0.1078	0.2342	0.3304	0.5742	0.5902	0.5191	1.0000

図5-3 住宅・住環境の満足度の項目間相関 n=1,587

満足度の回答を、満足:4点、まあ満足:3点、どちらともいえない:2点、やや不満:1点、非常に不満:0点として算出した各項目の平均点を、マンションの築年数(新耐震/旧耐震)、回答者の世帯主年齢層(5区分)、分譲主体(公団・公団分譲/民間分譲)、立地条件(最寄駅からの距離)によって比較した。その結果、住宅の性能に関する各項目の満足度はおおむね新耐震マンションの方が高いが、「カビ・結露の防止」は、新耐震マンションでも満足度が低いこと、公的分譲マンションは「バリアフリー対応」、「断熱性能」、「カビ・結露の防止」、および利便性の各項目の満足度が民間分譲マンションと比べて低いこと、駅に近いマンションでは利便性の各項目の満足度が特に高いことなど、属性別の特徴や課題が読み取れる(図5-4)。

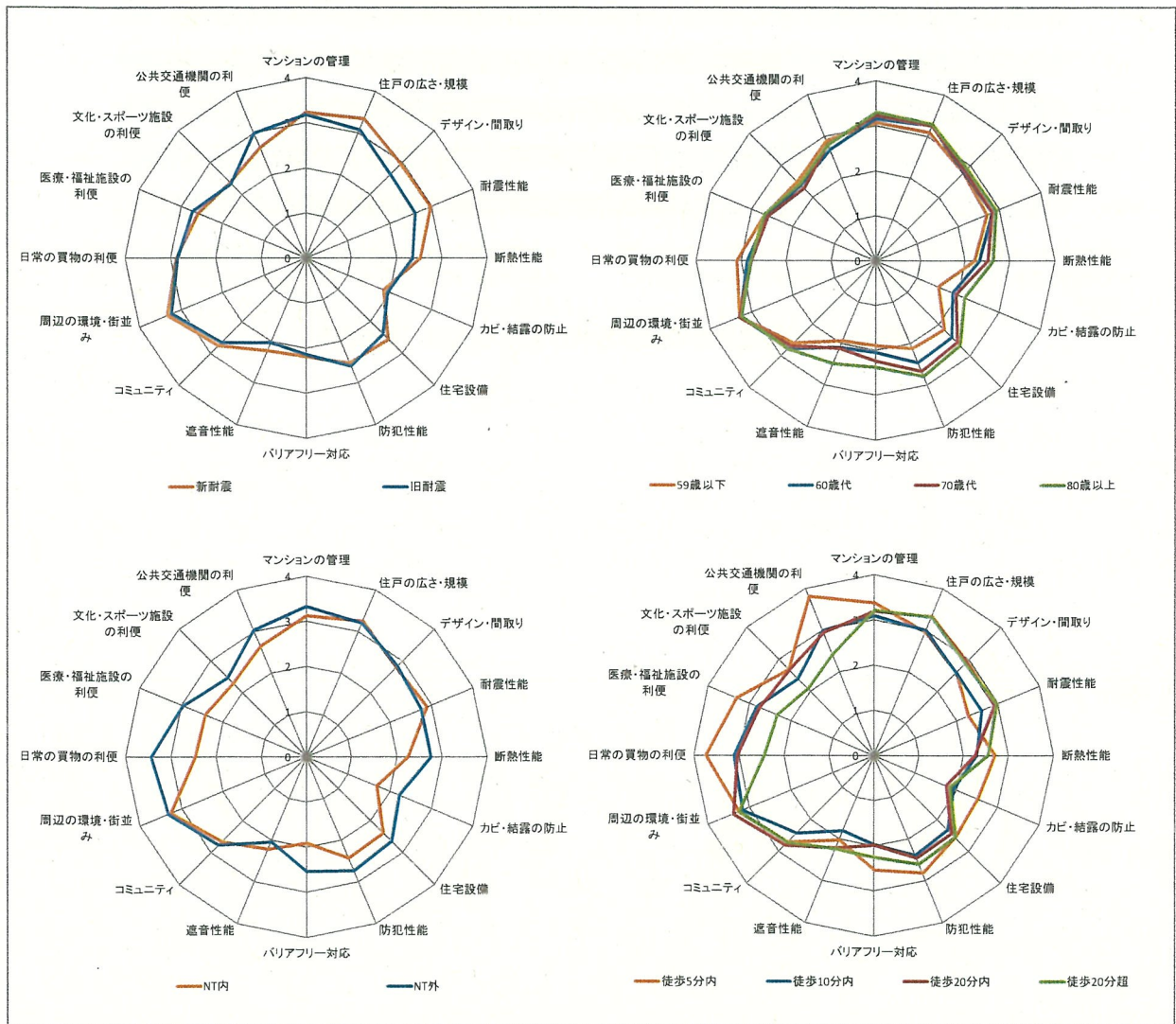


図5-4 住宅・住環境の満足度の項目別平均点

5-3. 管理組合・管理費等

○ 管理組合の運営の方法について

管理組合の役員の選任方法については、特に世帯主年齢 60 歳代・70 歳代で、輪番制を支持する回答が多い。一方、「管理組合の運営を外部の専門家や管理会社に任せる方式」については、世帯主の年齢層が低い方が前向きな傾向がみられる（図 5-5）。

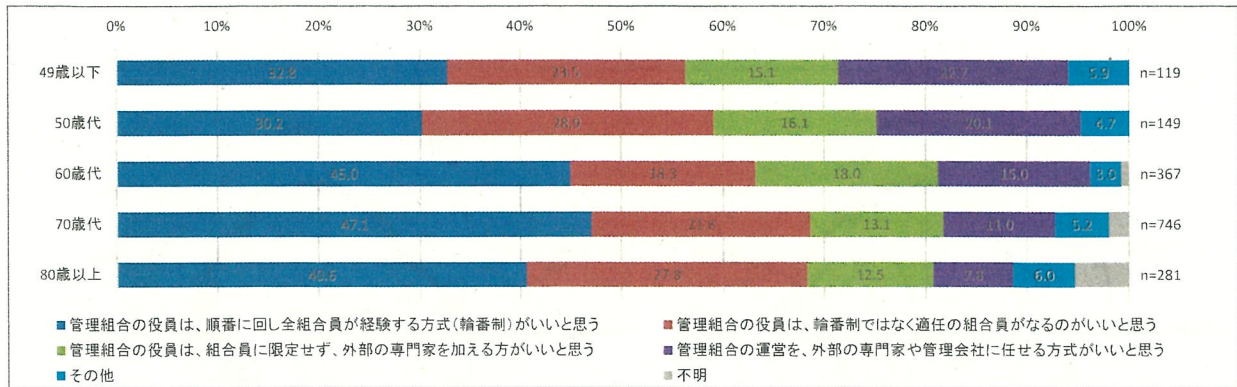


図 5-5 管理組合の運営方法に関する意識（複数回答）

○ 管理費・修繕積立金に対する意識

管理費と修繕積立金の妥当性に関する設問では、いまの金額が妥当との回答が全体の7割～8割程度となったが、管理費より修繕積立金の「値上げが必要」との回答割合が多い。長期修繕計画を知っている回答者層は、知らない・わからない回答者層よりも、修繕積立金・管理費ともに「値上げが必要」との回答割合が高く、公的分譲と民間分譲マンションでも、意識がやや異なる(図5-6、5-7)。

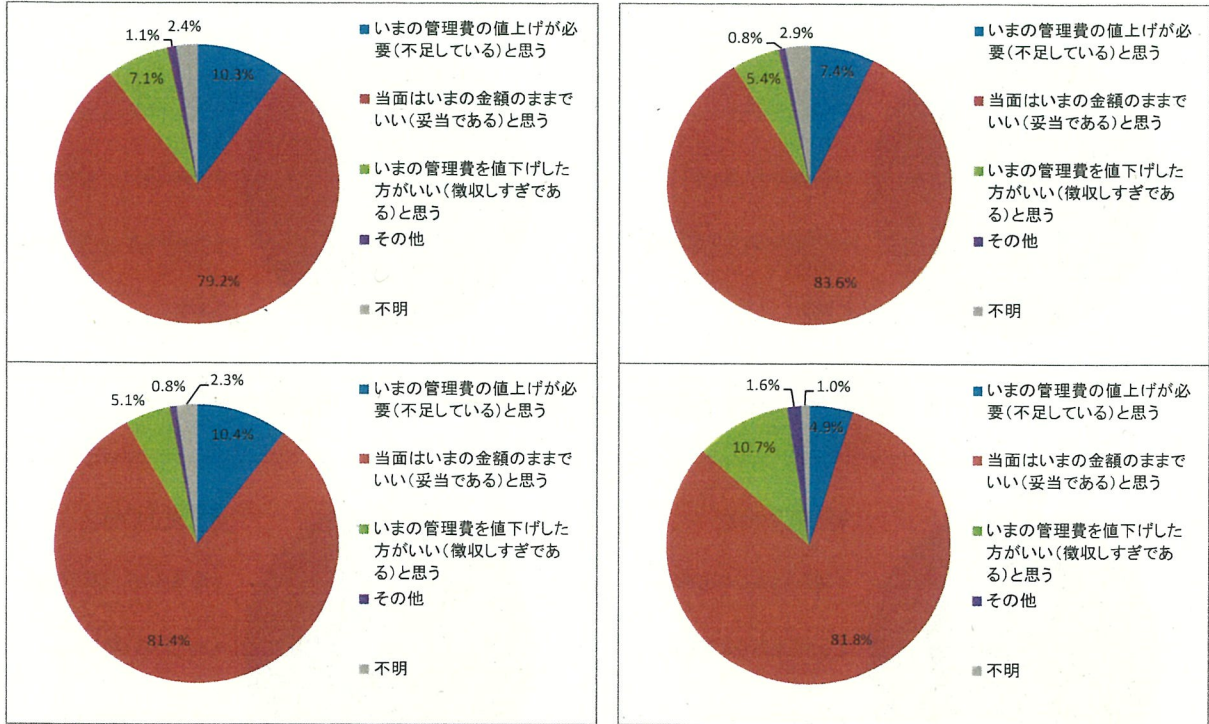


図5-6 管理費に対する意識 (左上：公団・公水分譲 n=934、右上：民間分譲 n=653)
(左下：長期修繕計画を知っている n=1240、右下：長期修繕計画を知らない・わからない n=307)

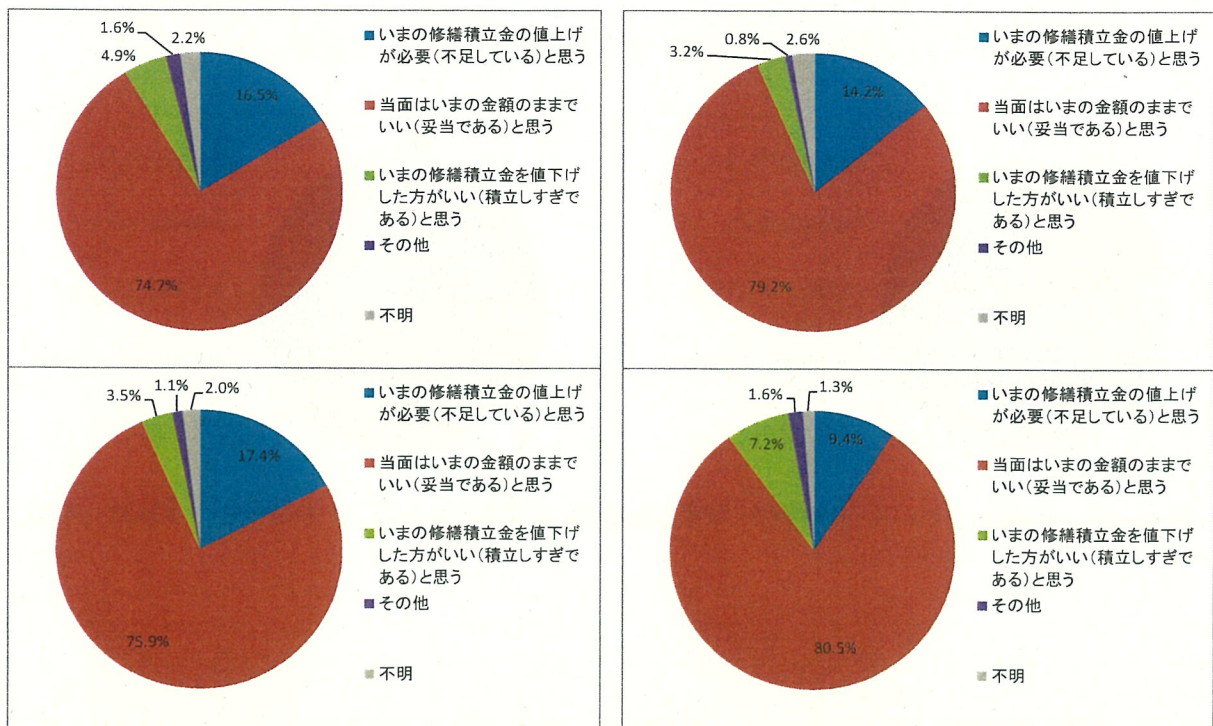


図5-7 修繕積立金に対する意識 (左上：公団・公水分譲 n=954、右上：民間分譲 n=653)
(左下：長期修繕計画を知っている n=1240、右下：長期修繕計画を知らない・わからない n=307)

5-4. 耐震・断熱・バリアフリー・防音遮音性能

○ 耐震性能について

耐震性能については、旧耐震基準のマンションでも「心配していない」との回答が5割以上となっており、耐震診断をしていなくても耐震性は問題ないと考えている居住者が多い(図5-8～5-11)。

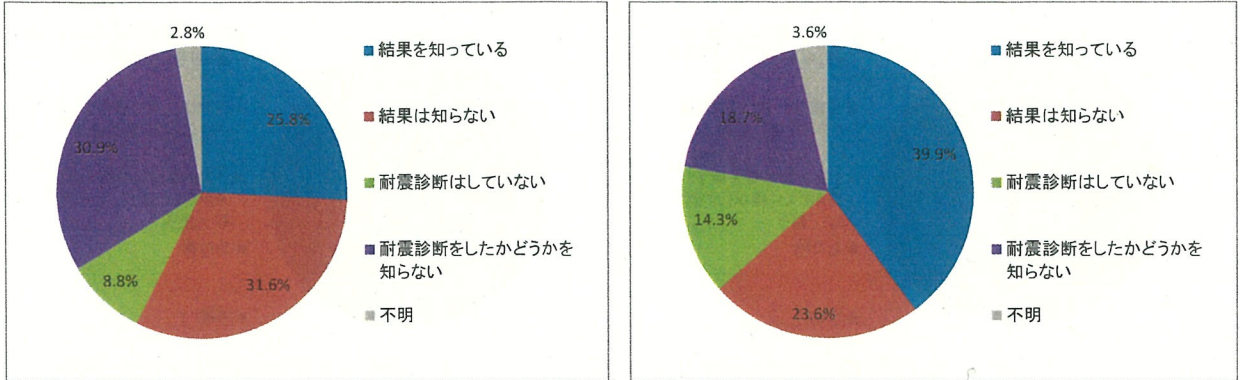


図5-8 耐震診断に対する認識 (左: 新耐震 n=917、右: 旧耐震 n=670)

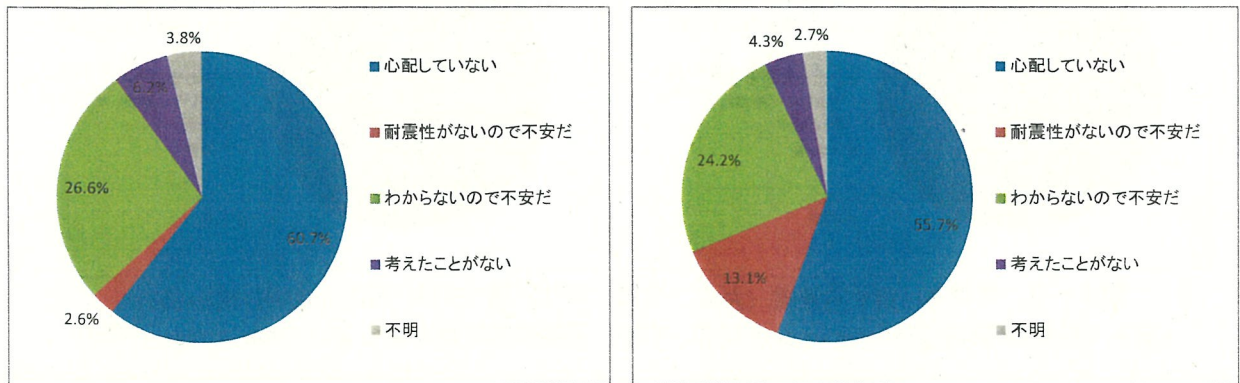


図5-9 耐震性に関する意識 (左: 新耐震 n=917、右: 旧耐震 n=670)

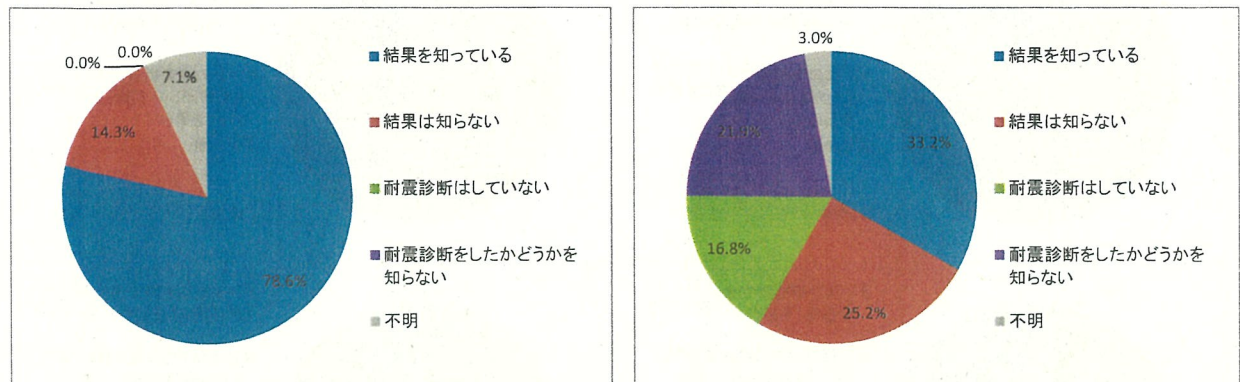


図5-10 旧耐震マンションの耐震診断に対する意識(左: 耐震改修済 n=98、右: 耐震性なし・未診断 n=572)

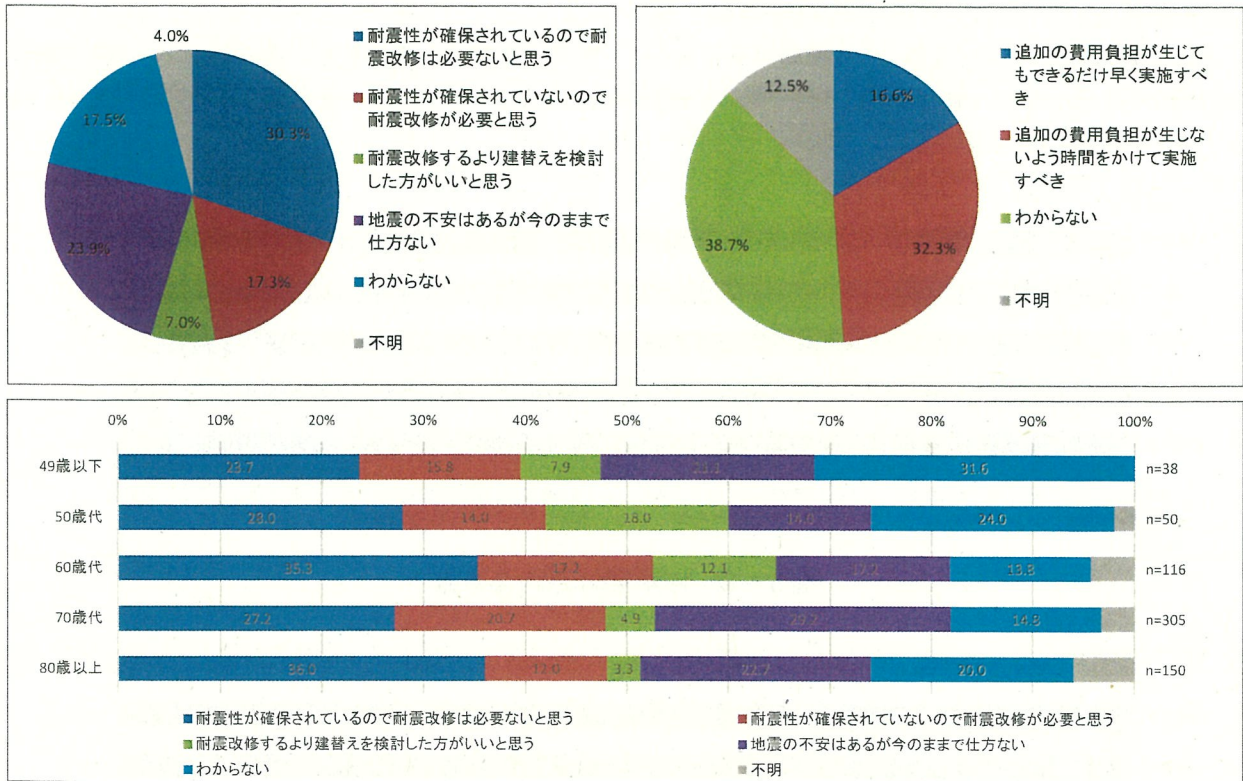


図5-11 旧耐震マンションの耐震改修に対する意識
 (左上：必要性 n=670、右上：実施時期 n=344、下：世帯主年代別)

○ 断熱性能・バリアフリー化・防音遮音性能について

断熱性能については、世帯主の年齢層が高くなると「断熱性を高くする必要を感じない」との回答割合が増加している。防音・遮音性能についても、年齢層が高くなると「防音・遮音性を高くする必要を感じない」との回答割合が増加している（図5-12～5-14）。

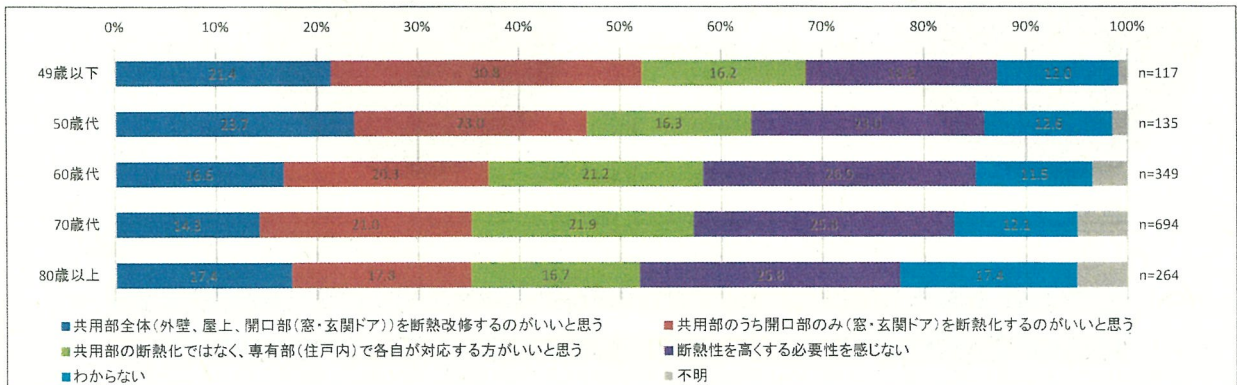


図5-12 断熱性能に関する意識

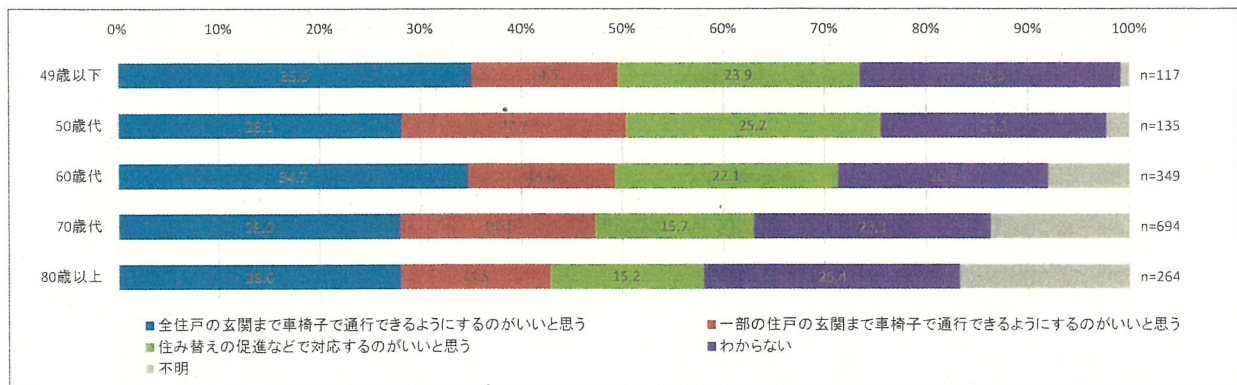


図5-13 バリアフリー化に関する意識

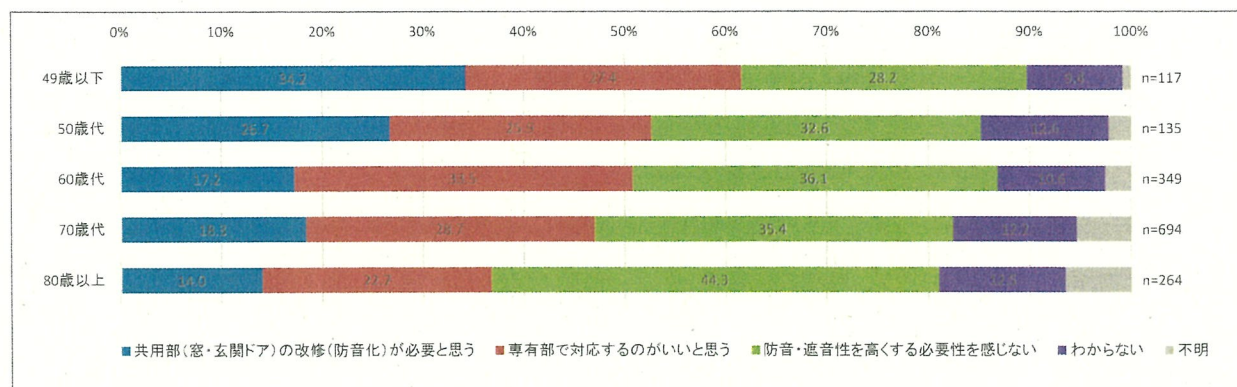


図5-14 防音・遮音性能に関する意識

5-5. 専有部のリフォームについて

専有部のリフォーム工事を実施したことがあるとの回答がどの年代でも多数を占めるが、その内容・場所については、世帯主の年齢層によって異なる傾向がみられた。また、比較的若年層では、「リフォーム工事済みの中古物件を購入した」との回答も多くみられた（図5-15～5-17）。

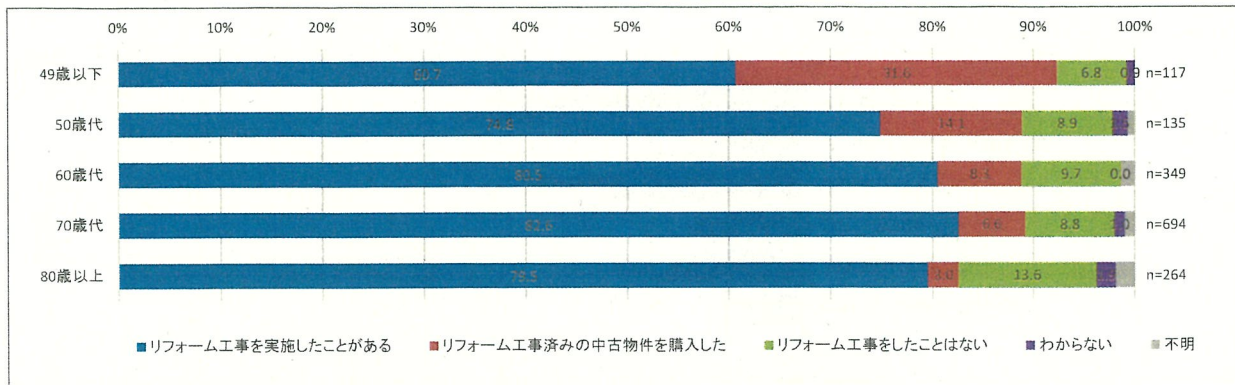


図5-15 専有部リフォーム工事的実施の有無

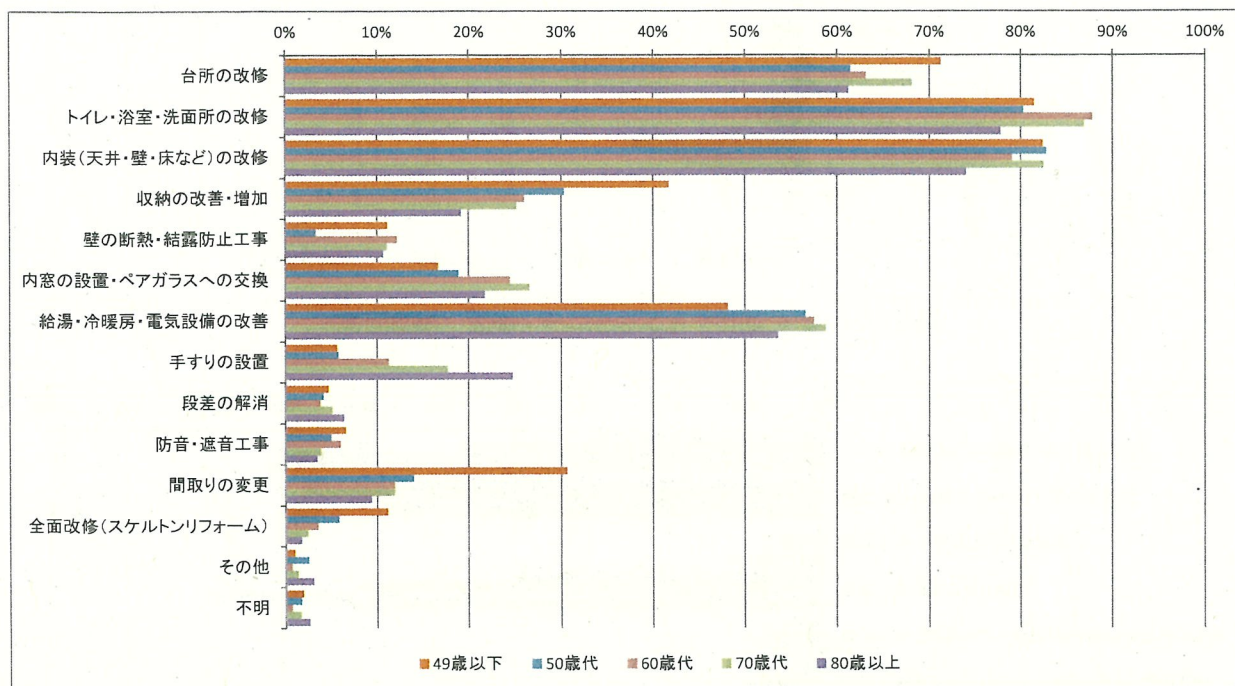


図5-16 実施した専有部リフォーム工事の内容・場所（複数回答）

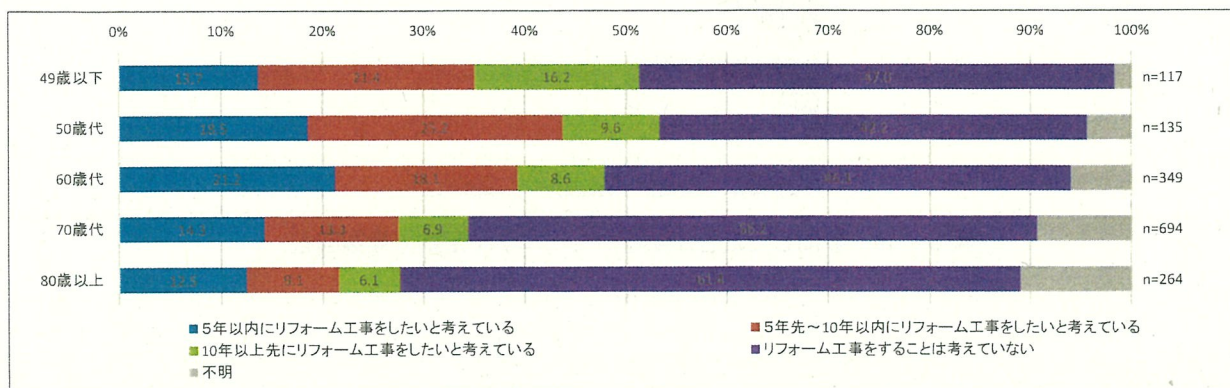


図5-17 専有部リフォーム工事的実施の意向

5-6. コミュニティ施設・コミュニティ活動について

よく利用するコミュニティ施設や、参加したことがあるコミュニティ活動については、マンションの規模によって異なる傾向がみられた。規模が大きいマンションの方が、居住者が幅広いコミュニティ活動に参加していることがわかる（図5-18、5-19）。

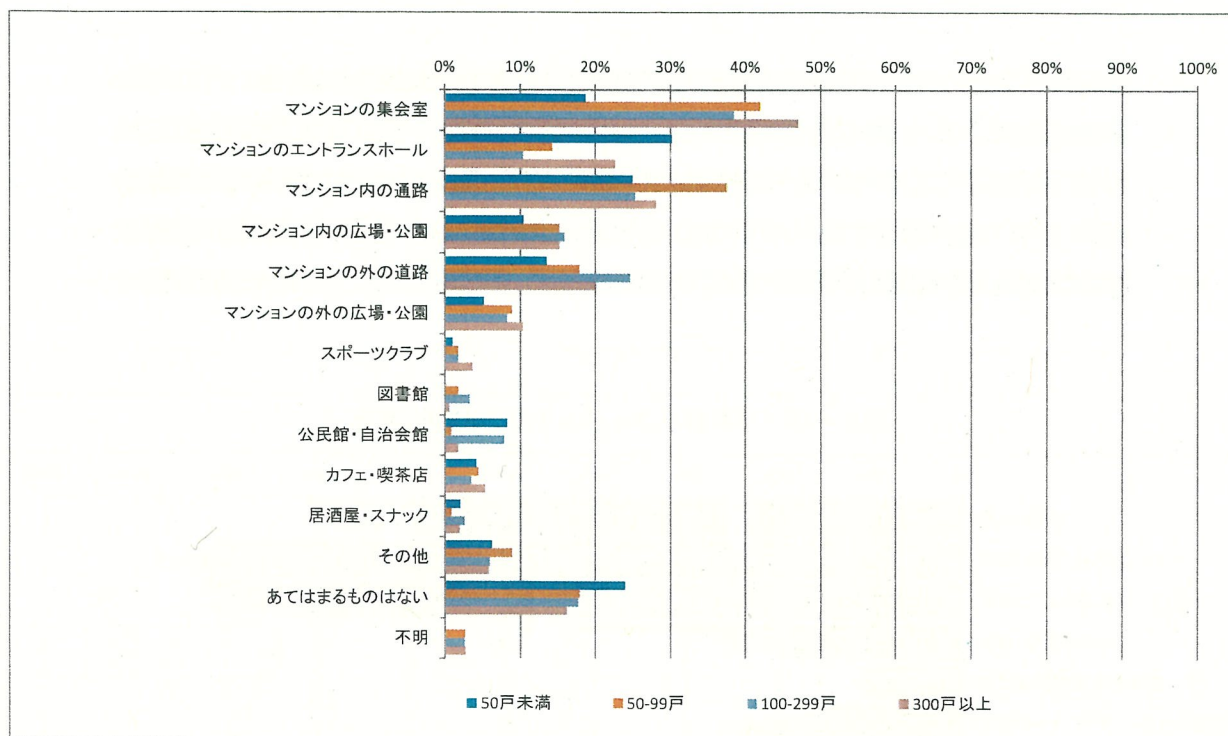


図5-18 よく利用するコミュニティ施設（複数回答）

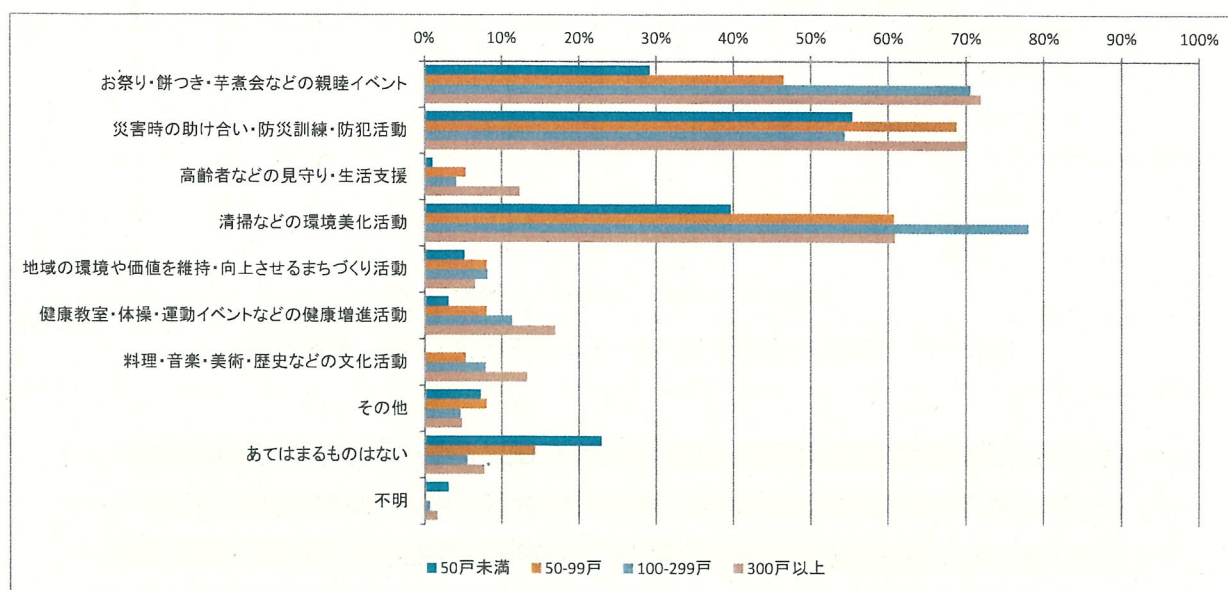


図5-19 参加したことがあるコミュニティ活動（複数回答）

5-7. 永住意識・住み替えに対する意識について

世帯主の年齢層が高いほど永住意識が高くなる傾向があり、マンション・団地内の住み替えに対しても抵抗感があることがわかる(図5-20、5-21)。

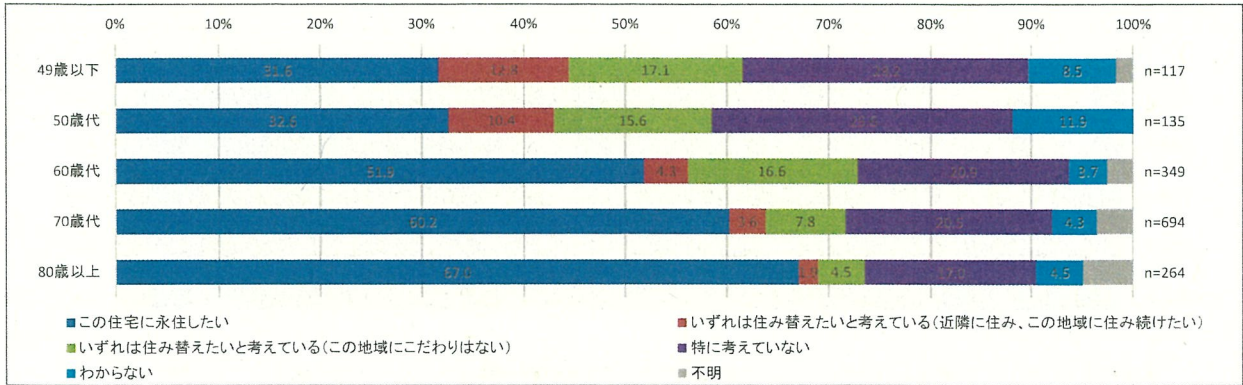


図5-20 永住に関する意識

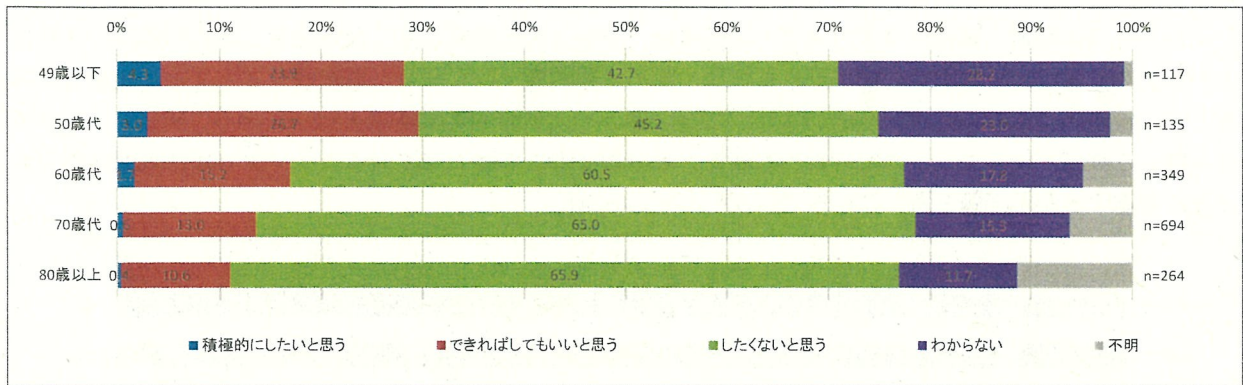


図5-21 マンション・団地内の住み替えに対する意識

5-8. マンションの維持・再生の方向性に関する意識

長期修繕計画については、世帯主年齢70歳代の84%が「よく知っている」または「だいたい知っている」と回答したが、世帯主年齢49歳以下では「知らない」・「わからない」の回答割合が4割以上となった（図5-22）。

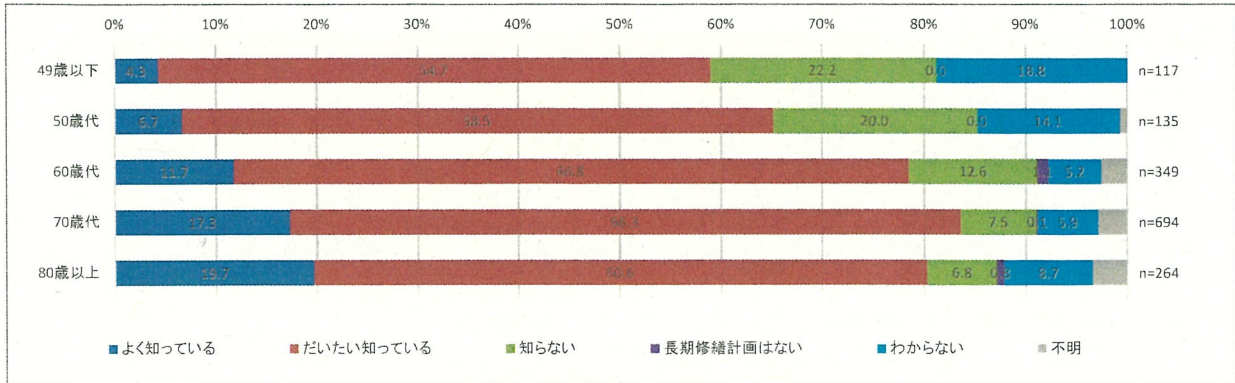


図5-22 長期修繕計画に関する認識

マンションの維持・再生に対する考えの設問では、世帯主の年齢層が高くなるほど「現状が維持できればよい」との回答割合が増加する傾向がみられた。また、新耐震マンションと旧耐震マンションを比較してみると、旧耐震マンションの方が「現状が維持できればよい」との回答割合が高くなっており、マンションの再生を進める際は、マンションの築年数の経過とともに居住者の年齢も高くなることによる居住者意識をどのように考慮するかが課題と考えられる（図5-23、5-24）。

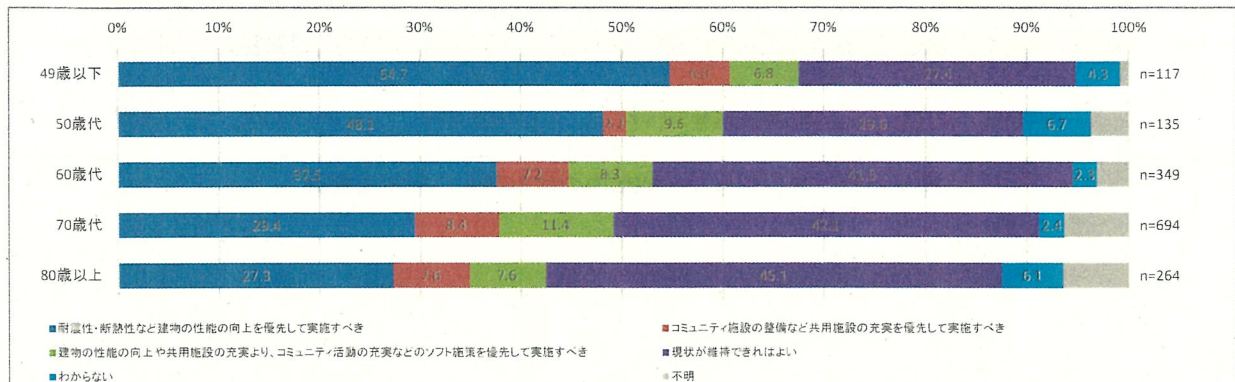


図5-23 マンションの維持・再生に関する意識（世帯主年代別）

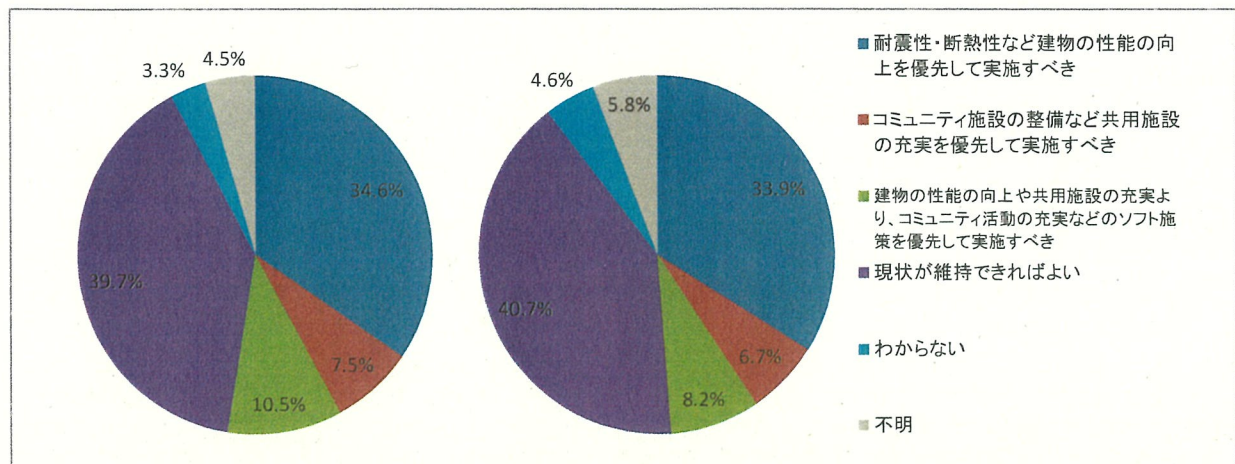


図5-24 マンションの維持・再生に関する意識（左：新耐震 n=917、右：旧耐震 n=670）

建替え等の必要性に関する意識についても、世帯主の年齢層が高くなるほど「建替えが必要と思う」との回答割合が減少する傾向がみられるが、旧耐震マンションでは、世帯主年齢が59歳以下で「建て替えは当面必要ないと思う」との回答は約4割にとどまり、半数以上が「建替えが必要」、「一部建替え」、「敷地売却」または「わからない」と回答した（図5-25、5-26）。

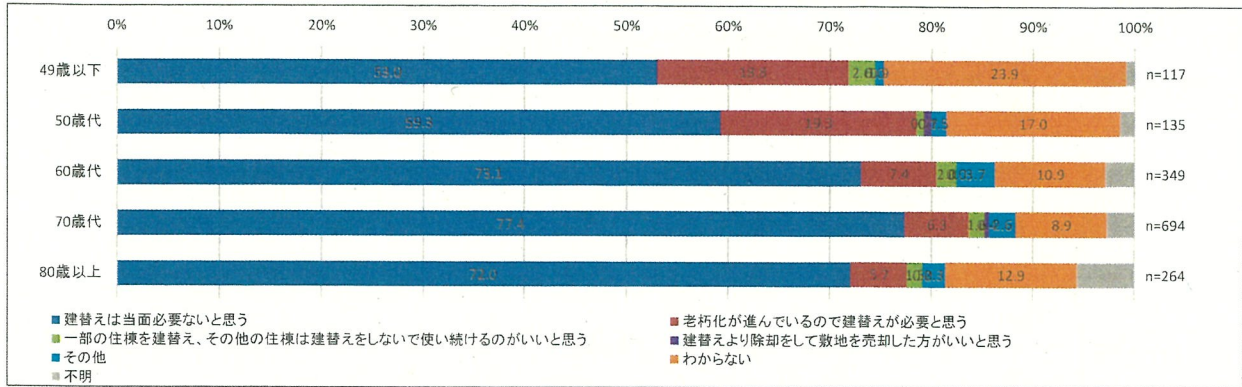


図5-25 建替えの必要性に関する意識

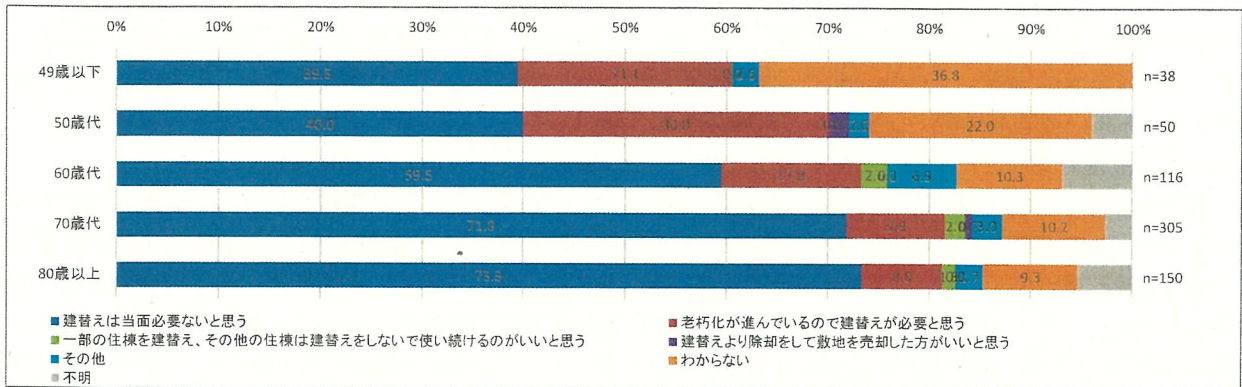


図5-26 建替えの必要性に関する意識（旧耐震）

5-9. 耐震改修・建替えの必要性意識とその要因分析

居住者アンケート調査で「耐震改修が必要」、「建替えが必要」と回答した区分所有者がなぜそう考えたのかを把握するため、耐震改修の必要性の意識と、建替えの必要性の意識をそれぞれ目的変数として、これらに影響を及ぼす変数を抽出するロジスティック回帰分析を行った。説明変数としては、アンケートの回答項目と、マンションのデータの中から変数を選択した（表5-1）。

回帰式は次のように表される。

$$\log \left(\frac{P_{a=1}}{1 - P_{a=1}} \right) = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_k X_k \quad (4)$$

$$\log \left(\frac{P_{b=1}}{1 - P_{b=1}} \right) = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_k X_k \quad (5)$$

ただし、 $P_{a=1}$ ：耐震改修の必要性意識がある確率（1：耐震改修が必要と思う、0：その他）、 $P_{b=1}$ ：建替えの必要性意識がある確率（1：建替えが必要と思う、0：その他）、 a_0, b_0 ：定数項、 a_i, b_i ：属性*i*の偏回帰係数、 X_i ：属性*i*を表す変数である。(4)では耐震性を充たさないマンション（耐震診断済みで耐震性がないと診断されたもの・旧耐震基準マンションで耐震診断未実施のもの）におけるアンケート回答をサンプルとし、(5)では旧耐震基準のすべてのマンションのアンケート回答をサンプルとして分析した。

変数増減法により回帰式を求めると、表5-2のとおり、有意なモデルが選択された。耐震性を充たさないマンションの耐震改修が必要と思う確率は、長期修繕計画を知っている区分所有者は6.84倍と耐震改修の必要性意識が特に高く、マンション・団地内の住み替えをしたい・してもいいと考えている区分所有者も3.07倍となった。一方、建替えが必要と回答した区分所有者は0.09倍、耐震性について心配していない区分所有者は0.11倍であり、耐震改修の必要性意識が特に低くなっている。現状が維持できればよいとの考えの区分所有者も0.23倍であり、耐震改修の必要性意識が低い。このほか、共用部を断熱化するのがいいと回答した区分所有者は0.38倍となった。マンションの満足度との関係では、カビ・結露の防止の満足度が高い（満足・まあ満足）区分所有者が2.37倍と耐震改修の必要性意識が高い一方、マンションの管理の満足度が高いと0.32倍、断熱性能の満足度が高いと0.38倍である。住棟の階数が1階上がると1.31倍となり、低層のマンションの区分所有者の方が耐震改修の必要性意識が低い結果となった。

旧耐震基準のマンションの建替えが必要と思う確率は、マンション・団地内の住み替えをしたい・してもいいと考えている区分所有者は5.95倍であり、建替えの必要性意識が特に高い。一方、耐震改修の必要性の意識がある区分所有者は0.27倍、リフォーム工事をしたことがある・リフォーム工事済み物件を購入した区分所有者は0.40倍、現状が維持できればよいとの考えの区分所有者は0.50倍となり、いずれも建替えの必要性意識が低い結果となった。

表5-1 変数一覧と基本統計量

説明変数	Q5-3 耐震改修の必要性の意識				Q14-3 建替え等の必要性の意識			
	n	平均	最小値	最大値	n	平均	最小値	最大値
Q3-1 マンションの管理の満足度	402	0.891	0	1	460	0.876	0	1
Q3-2 住戸の広さ・規模の満足度	402	0.843	0	1	460	0.839	0	1
Q3-3 デザイン・間取りの満足度	402	0.664	0	1	460	0.663	0	1
Q3-4 耐震性能の満足度	402	0.585	0	1	460	0.589	0	1
Q3-5 断熱性能の満足度	402	0.512	0	1	460	0.511	0	1
Q3-6 カビ・結露の防止の満足度	402	0.381	0	1	460	0.393	0	1
Q3-7 住宅設備の満足度	402	0.582	0	1	460	0.583	0	1
Q3-8 防犯性能の満足度	402	0.624	0	1	460	0.613	0	1
Q3-9 バリアフリー対応の満足度	402	0.388	0	1	460	0.385	0	1
Q3-10 遮音性能の満足度	402	0.450	0	1	460	0.422	0	1
Q3-11 コミュニティの満足度	402	0.639	0	1	460	0.622	0	1
Q3-12 周辺の環境・街並みの満足度	402	0.888	0	1	460	0.893	0	1
Q3-13 日常の買物の利便の満足度	402	0.669	0	1	460	0.711	0	1
Q3-14 医療・福祉施設の利便の満足度	402	0.657	0	1	460	0.676	0	1
Q3-15 文化・スポーツ施設の利便の満足度	402	0.433	0	1	460	0.446	0	1
Q3-16 公共交通機関の利便の満足度	402	0.771	0	1	460	0.789	0	1
Q5-2 耐震性の安心感	402	0.557	0	1	460	0.572	0	1
Q5-3 耐震改修の必要性の意識					460	0.185	0	1
Q6 住宅の断熱性能を高めることの必要性の意識	402	0.351	0	1	460	0.359	0	1
Q7 住宅のバリアフリー化の必要性の意識	402	0.512	0	1	460	0.522	0	1
Q8 住宅の防音・遮音性能を高めることの必要性の意識	402	0.174	0	1	460	0.183	0	1
Q9-1 リフォーム工事の実施の有無について	402	0.878	0	1	460	0.867	0	1
Q10-1 よく利用するコミュニティ施設	402	0.784	0	1	460	0.785	0	1
Q10-2 参加したことがあるコミュニティ活動	402	0.908	0	1	460	0.907	0	1
Q11 管理組合役員の輪番制を支持	402	0.470	0	1	460	0.470	0	1
Q13-1 永住意識について	402	0.607	0	1	460	0.593	0	1
Q13-2 マンション・団地内の住み替え意向	402	0.201	0	1	460	0.193	0	1
Q14-1 長期修繕計画の理解	402	0.828	0	1	460	0.807	0	1
Q14-2 現状が維持できればよいとの考え	402	0.420	0	1	460	0.422	0	1
Q14-3 建替え等の必要性の意識	402	0.152	0	1				
Q15 世帯主の年齢について	402	6.604	2	9	460	6.589	2	9
Q19-1 管理組合の役員の経験	402	0.764	0	1	460	0.757	0	1
Q19-2 管理組合の委員会委員等の経験	402	0.480	0	1	460	0.457	0	1
M-1 築年数	402	42.124	39	49	460	42.983	39	49
M-2 階数	402	6.286	2	14	460	6.880	2	14
M-3 NTダミー	402	0.706	0	1	460	0.617	0	1
M-4 最寄駅徒歩距離	402	16.485	2	29	460	15.541	2	29
M-5 管理費+修繕積立金(千円)	402	17.371	7.0	26.5	460	16.755	7.0	26.5

表5-2 ロジスティック回帰分析の結果

変数	偏回帰係数	標準誤差	オッズ比	P値	
(4)Q5-3 耐震改修の必要性の意識					
Q3-1 マンションの管理の満足度	-1.1479	0.5390	0.3173	0.0332	*
Q3-5 断熱性能の満足度	-0.9611	0.4495	0.3825	0.0325	*
Q3-6 カビ・結露の防止の満足度	0.8644	0.4257	2.3736	0.0423	*
Q3-13 日常の買物の利便の満足度	0.6839	0.5221	1.9816	0.1903	
Q3-15 文化・スポーツ施設の利便の満足度	0.4881	0.3789	1.6293	0.1977	
Q5-2 耐震性の安心感	-2.1727	0.3994	0.1139	P < 0.001	**
Q6 住宅の断熱性能を高めることの必要性の意識	-0.9675	0.4242	0.3800	0.0226	*
Q13-2 マンション・団地内の住み替え意向	1.1228	0.4631	3.0735	0.0153	*
Q14-1 長期修繕計画の理解	1.9222	0.5277	6.8357	P < 0.001	**
Q14-2 現状が維持できればよいとの考え	-1.4774	0.3958	0.2282	P < 0.001	**
Q14-3 建替え等の必要性の意識	-2.4592	0.6910	0.0855	P < 0.001	**
Q15 世帯主の年齢について	0.2391	0.1551	1.2701	0.1232	
M-2 階数	0.2704	0.0458	1.3104	P < 0.001	**
定数項	-4.5969	1.1988	0.0101	P < 0.001	**
モデル適合度 -2対数尤度221.003、Nagelkerke決定係数0.563					
(5)Q14-3 建替え等の必要性の意識					
Q3-1 マンションの管理の満足度	-0.7678	0.3970	0.4640	0.0531	
Q3-4 耐震性能の満足度	-0.6225	0.3199	0.5366	0.0517	
Q3-7 住宅設備の満足度	-0.5053	0.3234	0.6033	0.1182	
Q3-12 周辺の環境・街並みの満足度	-0.6300	0.4282	0.5326	0.1412	
Q3-15 文化・スポーツ施設の利便の満足度	0.6204	0.3222	1.8598	0.0541	
Q5-3 耐震改修の必要性の意識	-1.3151	0.4731	0.2684	0.0054	**
Q6 住宅の断熱性能を高めることの必要性の意識	0.4788	0.3018	1.6142	0.1125	
Q9-1 リフォーム工事の実施の有無について	-0.9213	0.3961	0.3980	0.0200	*
Q13-2 マンション・団地内の住み替え意向	1.7830	0.3148	5.9479	P < 0.001	**
Q14-2 現状が維持できればよいとの考え	-0.7021	0.3290	0.4955	0.0328	*
Q19-1 管理組合の役員の経験	0.4712	0.3614	1.6018	0.1923	
定数項	-0.0146	0.6045	0.9855	0.9807	
モデル適合度 -2対数尤度317.722、Nagelkerke決定係数0.297					

**1%有意、*5%有意

住宅・住環境に関する区分所有者の満足度は、「マンションの管理の満足度」と「コミュニティの満足度」との相関が比較的高く、マンションの良好な管理が良好なコミュニティ形成にもつながっていることがうかがえる。一方、住宅性能については不満の回答が少なくなく、「カビ・結露の防止」は4割以上、「遮音性能」と「バリアフリー対応」は約3割の区分所有者が「非常に不満」または「やや不満」と回答したが、満足度の評価は世帯主の年齢層によっても違いがあり、年齢層が高くなるほど住宅性能の満足度が高くなる傾向がある。特に、断熱・防犯・バリアフリー・遮音などの満足度は年齢層による満足度の違いが大きく、年齢が高くなると、断熱性能や防音・遮音性能を高くする必要性を感じない居住者の割合が増加する。

マンションの専有部分のリフォーム工事については、どの年代でも実施したことがあるとの回答が多数を占めたが、その内容・場所については、世帯主の年齢層によって異なる傾向がみられ、収納の改善・増加、間取りの変更、全面改修（スケルトンリフォーム）は、若年層の方が実施している割合が高い。「壁の断熱・結露防止工事」や「内窓の設置・ペアガラスへの交換」といった省エネリフォームの実施割合はまだ比較的少ないが、今後は増加していくことも考えられ、共用部分と専有部分のリフォームの方針を早めに決定することが必要とも考えられる。

マンションの維持・再生に対する考えについては、世帯主の年齢層が高くなるほど「現状が維持できればよい」との回答割合が増加しており、年齢層による意識の違いが大きい。築40年以上の高経年マンションに該当する旧耐震基準マンションに限っても、4割以上の区分所有者が「現状が維持できればよい」と考えており、マンションの再生を進める際には、年齢層による意識の違いをどのように考慮するかが課題と思われる。現状が維持できればよいとの考えの区分所有者は、耐震性を充たさないマンションの耐震改修に関しても、必要性意識が低い一方、長期修繕計画を知っている区分所有者は耐震改修の必要性意識が特に高くなっており、区分所有者がマンションの現状を理解することが、マンションの維持・再生の必要性意識につながっていると考えられる。

建替えの必要性の意識についても、年齢層が高くなると建替えに肯定的な回答（「建替えが必要」と「一部建替え」の回答の合計）の割合が大きく減少しており、旧耐震マンションの区分所有者のうち、80歳以上では、建替えに否定的な回答（「建替えは当面必要ないと思う」）が肯定的回答の10倍となった。マンション・団地内の住み替えをしたい又はしてもいいと考えている区分所有者は建替えに肯定的な傾向がみられるが、リフォーム工事をしたことがある・リフォーム工事済み物件を購入した区分所有者や、現状が維持できればよいとの考えの区分所有者は、いずれも建替えの必要性意識が低い傾向が結果として示された。

6. マンション管理組合に対するヒアリング調査

6-1. 調査の概要

調査対象：4章の調査（マンション管理組合に対するアンケート調査）の回答マンションのうち、訪問調査の実施に了解が得られた物件

実施期間：2020年1月23日～2021年4月7日

実施件数：54件（表6-1のとおり）

表6-1 ヒアリング実施マンション一覧

番号	住所	訪問日	建築年	住戸数	形態	棟数	階数	住戸面積(m ²)	ELV	集会所	駅徒歩	管理組合	役員人数	選出方法	役員任期	管理費(円)	修繕積立金(円)	長期修繕計画	大規模修繕回数	大規模修繕間隔(年)	耐震性能	専有部分改修手続	集会所使用頻度
1	八王子	20/10/29	1972	372	単棟	3	11	53~59	あり	あり	B	法人	理事5 監事2	輪番	2年 一斉	6067~ 6787	6573~ 7353	あり	-	-	耐震改修済	承認	週2-3回
2	八王子	20/06/09	1974	87	単棟	1	8	45~55	あり	あり	A	あり	理事3 監事1	輪番		10480~ 14600	7850~ 11110	あり	-	-	診断未実施	承認	月1回以下 集会室なし
3	八王子	20/11/25	1974	42	団地	2	3・4	69~76	なし	なし	C	あり	理事4 監事1	その他	1年 一斉	7400~ 8100	11820~ 12750	あり	-	5	診断未実施	届出	集会室なし
4	八王子	20/06/01	1974	55	単棟	1	11	26~229	あり	あり	B	法人	理事10 監事1	選挙	2年	5500~ 46600	2600~ 22000	あり	1	26	耐震改修済	承認	週1回
5	八王子	20/06/20	1976	340	団地	12	5	57~67	なし	あり	A	あり	理事14 監事2	輪番	2年 半数	7000	8000	あり	2	22.5	耐震あり	承認	週1回
6	八王子	20/03/10	1976	50	単棟	1	6	66~90	あり	あり	A	あり	理事5 監事1	輪番		10290~ 13920	11570~ 15610	あり	3	13.33	耐震改修済	届出	月1回以下
7	八王子	20/11/12	1978	333	単棟	1	14	約70	あり	あり	A	あり	理事27 監事2	輪番	2年 半数	6800~ 7800	11930~ 13740	あり	3	13.33	耐震改修予定	承認	週2-3回
8	八王子	20/11/12	1978	90	団地	4	5	54	なし	あり	B	あり	理事7 監事1	自薦・ 輪番	1年 一斉	6000	10000	あり	2	13	診断未実施	承認	週2-3回
9	八王子	20/06/21	1980	386	団地	75	2~3	80~100	なし	あり	D	あり	理事12 監事2	立候補 ・輪番	2年 半数	3000	16259	あり	3	11	診断未実施	届出	ほぼ毎日
10	八王子	21/04/07	1981	33	単棟	1	13	約80	あり	なし	A	あり	理事3 監事1	選挙	1年	20000	15000	あり	3	10	耐震なし 方針未定	届出	集会室なし
11	八王子	20/11/08	1982	243	団地	76	2	80~100	なし	あり	D	あり	理事9 監事1	輪番	2年 半数	5700	14710~ 19070	あり	3	10.33	新耐震	承認	週2-3回
12	八王子	20/11/08	1982	15	単棟	1	4	51~70	なし	なし	C	自治会	役員3 監事なし	挙手・ 推薦	2年	9100~ 11830	管理費 に含む	なし	3	12.33	診断未実施	なし	集会室なし
13	八王子	20/06/24	1982	98	単棟	1	7	11~23	あり	なし	B	法人	理事5~7 監事1	選挙	2年	6000	3000	あり	1	18	新耐震	承認	月1回以下
14	八王子	20/10/03	1982	25	単棟	1	10	20~48	2階 以上	なし	A	あり	理事3 監事1	選挙	2年	8170~ 38450	7340~ 27290	なし	2	18.5	診断未実施	承認	集会室なし
15	八王子	20/06/14	1983	46	単棟	1	5	73~74	あり	あり	B	あり	理事3 監事1	輪番	1年 一斉	10512	15330	あり	-	6	新耐震	承認	月2-3回
16	八王子	21/04/04	1983	56	単棟	1	13	69~96	一部 階段	あり	A	あり	理事4 監事1	輪番	1年 一斉	10900~ 12900	13200~ 15800	あり	3	10.33	新耐震	承認	月1回以下
17	八王子	20/10/28	1984	45	単棟	1	6	76~91	一部 の階	なし	C	あり	理事5 監事1	輪番	2年 半数	9100~ 10800	16700~ 20070	あり	6	5.5	新耐震	承認	集会室なし
18	八王子	20/06/29	1987	66	単棟	1	13	68~99	あり	あり	B	あり	理事7 監事1	輪番	1年 一斉	9430~ 13570	14730~ 21500	あり	2	12	新耐震	承認	月2-3回
19	八王子	20/06/24	1989	53	単棟	1	11	17~26	あり	あり (小)	C	法人	理事4~7 監事1	選挙	2年	5900~ 9070	820~ 1260	あり	1	24	新耐震	承認	-
20	八王子	20/06/06	1990	115	団地	5	3~6	84~144	一部 の棟	あり	B	あり	理事9 監事1	棟別 選出	2年 半数	19000	14700~ 23000	あり	2	13.5	新耐震	届出	週2-3回
21	八王子	20/11/07	1991	142	単棟	1	14	21~84	あり	なし	B	あり	理事5 監事2	輪番	2年 半数	4800~ 18600	3780~ 15820	あり	2	13	新耐震	届出	集会室なし
22	八王子	21/03/30	1992	101	単棟	1	5	約20	あり	なし	C	あり	理事3 監事1	選挙	1年 一斉	7500~ 9500	5000~ 8000	あり	1	17	新耐震	承認	集会室なし
23	八王子	20/06/24	1992	90	団地	2	5	16~18	あり	あり (小)	D	法人	理事5~8 監事1	選挙	2年	6000	2000	あり	0	-	新耐震	承認	月1回以下
24	八王子	20/03/10	1992	76	単棟	1	9	80~171	あり	あり	C	あり	理事10 監事2	輪番	2年 半数	14000	12340~ 25980	あり	2	12.5	新耐震	承認	月2-3回

番号	住所	訪問日	建築年	住戸数	形態	棟数	階数	住戸面積(m ²)	ELV	集会所	駅徒歩	管理組合	役員人数	選出方法	役員任期	管理費(円)	修繕積立金(円)	長期修繕計画	大規模修繕回数	大規模修繕間隔(年)	耐震性能	専有部分改修手続	集会所使用頻度
25	八王子	20/09/23	1992	33	単棟	1	5	19~75	あり	なし	D	あり	理事4 監事なし	選挙	1年一斉	5400~15930	3840~11320	あり	1	15	新耐震	届出	集会所なし
26	八王子	20/11/20	1994	110	団地	5	4~11	88~140	一部 の棟	あり	C	あり	理事7 監事1	輪番	1年一斉	10000~14000	12250~19200	あり	1	12	新耐震	承認	週2-3回
27	町田	20/02/14	1983	21	単棟	1	4	55~58	なし	なし	C	あり	実態 なし	固定	なし	4000~8000	0	なし	1	36	新耐震	なし	集会所なし
28	町田	20/06/20	1984	54	団地	15	2	90~102	なし	あり (共同)	D	あり	理事5 監事1	輪番に 近い	2年 半数	7200	18000	あり	2	13	新耐震	届出	月2-3回
29	町田	20/06/11	1984	112	団地	24	2~5	95~120	なし	あり	D	あり	理事9 監事2	立候補 ・B毎	2年 半数	7000	15250~19000	あり	3	10.67	新耐震	承認	週2-3回
30	町田	20/06/11	1985	196	単棟	2	10	66~101	一部 の階	あり	C	あり	理事9 監事1	輪番	1年一斉	8300~12700	9960~15240	あり	2	12.5	新耐震	届出	ほぼ毎日
31	町田	20/01/23	1985	992	団地	12	15	75~160	あり	あり	D	あり	理事24 監事2	棟別 選出	2年 半数	8100~16200	8100~16200	あり	2	12	新耐震	承認	ほぼ毎日
32	町田	20/09/29	1991	60	単棟	3	4	85~117	あり	あり	D	あり	理事5 監事1	輪番	2年 半数	24518	28000	あり	1	14	新耐震	届出	週1回
33	多摩	20/01/25	1970	402	団地	14	5	50~60	なし	あり	C	あり	理事11 監事2	選挙	2年 半数	7100	6650~7800	あり	3	13	診断未実施	承認	週4-5回
34	多摩	20/10/24	1976	100	団地	4	5	78	なし	あり	D	あり	理事9 監事1	輪番	1年一斉	6500	11000	あり	3	-	診断未実施	承認	週2-3回
35	多摩	20/02/12	1977	294	団地	5	11	66	一部 の階	あり	A	あり	理事12 監事2	輪番	2年 半数	8000	15000	あり	2	14.5	耐震なし 方針未定	承認	週4-5回
36	多摩	20/02/13	1977	62	単棟	1	11	55~62	あり	あり (小)	A	あり	理事6 監事1	輪番	2年 半数	15240~19990	11920~16110	あり	2	-	耐震改修済	届出	月2-3回
37	多摩	20/10/14	1979	58	団地	11	2~3	約80	なし	あり	C	あり	理事5 監事1	輪番	1年一斉	6500	20000	あり	4	9	診断未実施	承認	週2-3回
38	多摩	20/09/30	1980	170	団地	6	5	77~93	なし	あり	D	あり	理事7 監事2	輪番	1年一斉	3500~3500	10674~12889	あり	3	12	診断未実施	承認	週2-3回
39	多摩	20/10/17	1982	112	団地	14	2~4	89~124	なし	あり	C	あり	理事7 監事1	輪番	1年一斉	5500~	13000~19000	あり	3	-	診断未実施	承認	週1回
40	多摩	20/10/24	1982	39	団地	18	2	108~120	なし	あり	D	あり	理事5 監事1	輪番	1年一斉	7500	10000	あり	3	11.33	診断未実施	承認	月2-3回
41	多摩	20/01/23	1982	97	団地	19	2~4	90~100超	なし	あり	C	あり	理事8 監事1	輪番	1年一斉	8000	17000~22000	あり	2	12	新耐震	承認	週2-3回
42	多摩	20/10/18	1983	293	団地	14	5	74~98	なし	あり	D	あり	理事7 監事2	自薦・ 他薦	2年 半数	5000	16000~19000	あり	2	13	新耐震	承認	週4-5回
43	多摩	20/10/29	1983	363	単棟	4	14	75~87	あり	あり	A	あり	理事5 監事1	輪番	1年一斉	11690~13570	9600~11100	あり	3	9.667	新耐震	承認	週4-5回
44	多摩	20/02/12	1983	36	単棟	1	4	13~28	なし	なし	B	法人	理事6 監事1	選挙	2年	3000~12550	3000~12550	なし	0	-	新耐震	承認	集会所なし
45	多摩	20/09/13	1983	190	団地	17	2~5	80	なし	あり	D	あり	理事8 監事1	輪番	1年一斉	5700	15140~19670	あり	2	-	新耐震	承認	週2-3回
46	多摩	21/03/26	1984	240	団地	30	2~5	78~112	なし	あり	C	あり	理事10 監事1	輪番	1年一斉	4800	12000~21500	あり	2	12	新耐震	承認	週4-5回
47	多摩	20/10/04	1984	283	団地	20	2~5	80~100	なし	あり	C	あり	理事9 監事2	輪番・ 推薦	2年 半数	5000~8650	12950	あり	3	-	新耐震	承認	週4-5回
48	多摩	20/10/04	1985	31	単棟	1	7	50~85	あり	なし	B	あり	理事5 監事1	輪番・ 話し合い	2年 半数	7330~9570	12530~16370	あり	2	16	新耐震	届出	集会所なし
49	多摩	20/11/11	1985	115	団地	11	4~6	75~102	一部 の棟	あり	B	あり	理事7 監事1	輪番	2年 半数	6000	15000~35000	あり	2	12.5	新耐震	承認	週1回
50	多摩	20/09/13	1986	145	団地	9	5	80~120	なし	あり	C	あり	理事8 監事1	輪番	1年一斉	6000	7500~17850	あり	3	10	新耐震	承認	週4-5回
51	多摩	20/09/19	1986	46	団地	4	4~7	80~102	なし	あり	C	あり	理事6 監事1	輪番	1年一斉	16850	10500	あり	2	13	新耐震	承認	週1回
52	多摩	20/11/04	1987	298	団地	13	2~14	61~97	一部 の棟	あり	C	あり	理事7 監事1	抽選	1年一斉	5900	13600~18400	あり	2	12	新耐震	承認	ほぼ毎日
53	多摩	20/06/27	1990	157	団地	9	2~12	85~120	一部 の棟	あり	A	あり	理事8 監事1	輪番	1年一斉	7500	15000~25000	あり	2	12.5	新耐震	承認	週4-5回
54	多摩	20/11/11	1993	153	団地	6	5	75~135	一部 の棟	あり	A	法人	理事7 監事1	輪番	1年一斉	9000	平均 13000	あり	1	10	新耐震	承認	週2-3回

A:徒歩5分以内
B:徒歩5分超10分以内
C:徒歩10分超20分以内
D:徒歩20分超

一斉:一斉改選
半数:半数ずつ改選

- (注1) 本表は、ヒアリング実施時点での内容であり、報告書作成時点とは異なるものがある。
- (注2) ELV (エレベーター) 欄の「一部の棟」とは、複数棟からなる団地型のマンションで、エレベーターがある棟とない棟で構成されているもの。「一部の階」とは、エレベーターがあるが着床階が限定されており利用できない階が存在するもの。
- (注3) 管理組合欄の「法人」とは、法人化した管理組合となっているもの。「自治会」とは、名称が自治会で実態が管理組合となっているもの。
- (注4) 大規模修繕の回数・間隔(年)は、アンケート及びヒアリングで確認した大規模修繕工事の回数から過去の大規模修繕工事の実施間隔(平均)を推計したものであり、長期修繕計画による計画等とは必ずしも一致しない。

6-2. ヒアリング調査の結果

ヒアリング調査では様々な回答が得られたが、その中から、マンションの管理、コミュニティ、再生等に関して、経緯、現状、課題、工夫、意見、提案として示された内容（○：複数の管理組合から同様の説明や意見があったもの、・：その他の説明や意見）を列挙する（詳細は、「高経年マンションの地域・年代別実態と再生の方向性に関する調査研究報告書 マンションのヒアリング調査結果」参照）。

管理の体制

- 管理会社に管理委託しているが、管理組合の主導で管理している。
- ・竣工当初からずっと自主管理である。自主管理に誇りを持っており、外部に依頼することに抵抗があるように思う。
- ・団地内で管理組合が複数に分かれており、複数の管理組合が合同で管理会社に委託している。
- ・実態は管理組合だが、自治会という名称になっている。

管理組合の役員・組織

- 居住者の高齢化によって管理組合の役員のなり手が不足している。
- 役員は輪番制であるが、高齢等で免除が妥当と判断される場合は、免除を認めている。
- 役員報酬はないが、管理費の一部を減免している。
- ・80歳上の人を免除すると、役員候補者が半分くらいになってしまうので、高齢でも免除していない。
- ・役員は居住者のみとの規定があり、外部所有者は理事をしなくて良いが、特別徴収で費用を支払う。
- ・近年、理事の業務を減らし、高齢者や女性等、誰でも理事ができるように心がけている。
- ・理事会の下部組織として防災会を設けている。
- ・理事の人数を半数に削減し、理事は基本的に決裁業務のみとする一方、執行関係は部会で行うこととした。
- ・アドバイザー制度があり、規約に盛り込まれている。建築、IT、法律、管理に詳しい人を募集し、登録。ボランティアで理事長の補佐をしている。
- ・コロナ感染予防のため、総会を書面で開催した。書面決議には全員の承認が必要ということで、事前に承認をとった。

管理費・修繕積立金

- ・管理費が低額でやりくりできているのは、植栽をほぼボランティアで管理していることが大きい。
- ・植栽管理費用の増加に伴い、管理費を1.5倍に値上げした。年々成長する樹木の管理を高齢化している住民で行っていくのが困難になってきており、植栽管理を業者に依頼する費用がかかるので、管理費の値上げが必要になった。
- ・現在の修繕積立金の残高に対し、これだけあれば値下げをしてほしいという意見もあるが、管理組合としては、災害時等にも備えて十分な積立を用意しておきたいと説明し、納得いただいている。
- ・タウンハウスは棟毎に戸数や構造が異なり、棟別修繕積立金の残高に大きな違いが生じている。
- ・棟別ではなく、タイプ別管理をしている。修繕費がかかると、同じタイプの他の棟の修繕積立金も減ることになるが、助け合いの精神でこの体制をとっている。
- ・棟別管理ではなく、団地全体として一括して修繕積立金の管理をしている。エレベーターも全体で管理している。これらは、入居前の話し合いで決めた。

駐車場の状況

- 昔は駐車場が不足し、広場や緑地の利用、線の引き直しなどで台数を増やしたが、近年は、駐車場の空き区

画が増加している。

○駐車場が余ってきていることや、車の大型化に対応して、線を引き直して、幅を広くしている。

民泊

○民泊は規約で禁止した。

- ・民泊は、細則を新設して条件付きで許容している。有効な歯止めをかけるため、門戸を開けておいて、厳格なルールのもとに他の居住者への負担がかかりにくい運用をめざしている。

外国人居住者

- ・居住者に外国人がいるため、外国語の掲示物も作成している。
- ・外国人が滞納した際に、役員が外国語の督促状をつくって送付したら滞納が解消した。

宅配ボックス

- ・ニーズや要望があり、宅配ボックスを設置した。エントランスホールにちょうど良いスペースがあった。
- ・近くに宅配業者の営業所があるので設置しなくてもよいとの意見もあったが、設置して、結果よかったと思う。
- ・理事会にて話題には上がっているが、設置には規約の改定が必要であるため、設置していない。

植栽・緑化

○敷地内に緑が多いため、剪定などその維持管理に管理費の相当割合を使っている。

○樹木が育って高木になり、居住者では作業ができないため業者への外部委託が増えた。

○植栽の剪定を自主活動でやってきたが、住民の高齢化で出来なくなってきており、業者に委託することが増えた。

○市の緑化デーに合わせて、年に数回、住民総出で団地周辺の草取りを行っている。

- ・植栽は、居住者の主観が出るため意見が割れる。高木を切るという意見もあるが、反対意見もある。植栽にかかる費用抑制も必要なので、長期植栽計画の検討を開始した。
- ・団地の法面も共有地であり、年数の経過で様々な問題が生じている。樹木が繁茂し、枝落ち、倒木などがあり、危険なため、業者により一斉撤去した。

耐震診断・耐震改修

- ・耐震改修の検討開始から決定まで10年かかったが、その間に耐震補強の基準が変わり、当初見積もりの金額よりも安くなった。市の補助金も出て、工事は予定通り完了した。
- ・耐震診断には補助金出たが、耐震改修工事では行政指定の耐震強度を満たせず、補助金の対象にならなかった。専有部分内部の補強やアウトフレームが必要なことなどが判明したため断念した。
- ・耐震診断を実施したところ耐震性なしの判定となった。説明会をしたが意見はまとまらず、耐震工事はしていない。
- ・市から毎年、耐震化についての案内は来ているが、耐震調査には高い費用がかかるため、義務化されたら行うつもりである。
- ・耐震診断はしていない。過去に話がでたが、耐震診断したら売却できなくなると懸念した役員が反対したためしていない。
- ・耐震診断はしていない。診断をすると耐震工事をせざるを得なくなるが、年金生活者が多く、皆さん負担できないと思う。
- ・耐震にお金をかけるよりは、大規模修繕などにお金をかけて、ドアやサッシ交換などの住みやすさを優先

している。

長期修繕計画

○30年の長期修繕計画があり、5～6年ごとに見直しを行っている。

- ・長期修繕計画は10年間とし、大規模修繕工事は実施せず部分的な修繕を計画的に実施している。
- ・長期修繕計画は作っていない。将来は考えないといけないと思っている。

大規模修繕・その他修繕

○コロナやオリンピックの影響で、大規模修繕工事の時期が数年遅れている。

- ・断熱関係の工事には市の補助金を利用し、それ以外のものについては、住宅金融支援機構から借り入れをする予定。利子は東京都が負担してくれる制度があるので、実質無利子で借りられる。
- ・水道を直結へ切り替えた際、使わなくなった地下の受水槽を防災備蓄庫兼一時避難場所に改修した。
- ・水道を直結に切り替えたが、屋上の貯水槽は災害時等にも使えるためそのまま残している。
- ・電気自動車充電所を設置した。東京都から補助があり、太陽光発電パネルを設置し、電気自動車への給電ができるようにした。
- ・太陽光発電により共用部の非常灯の電力を賄っており、電気代が減少した。また、非常時は集会所の電灯やスマホの充電ができる。
- ・10年以上同じ会社にコンサルタント契約している。年間50～60万くらいかかるが、直ぐにやらなくて良い工事を先に延ばすなどのアドバイスをもらい、コストセーブになっていると思う。
- ・大規模修繕工事の際、一時金として戸当たり100万円から200万円徴収した。その後、修繕積立金の値上げを実施した。
- ・給湯器が特殊で高額なもので、10年くらいしか持たずガス代も高いので困っている。
- ・大規模修繕工事は行っていない。各種工事を小分けして小規模な業者に発注した方が全体として工事費用が安く済むとの考えのもと、極力単体で適宜工事を行っている。
- ・1回目の大規模修繕工事を実施した施工会社が倒産しており、実施状況がわからない。
- ・屋外埋設管の交換は費用が高額となるため、当面はメンテナンスで対応するが、将来の懸案である。
- ・タウンハウスと中層棟が混在しているため、利害が違ふこともある。共有部分や専有部分の費用分け等もこれから検討していく。

専有部分の改修工事の手続

○規約上承認が必要としており、役員が判断できないときは居住者の中にいる専門家の技術的助言を受けている。

- ・施工方法も重要であり、仕様のみでは判断できない場合があるので、管理会社の技術部門がきちんとチェックする仕組みが必要と思う。
- ・禁止事項・承認事項・届出事項が記載されたリフォームマニュアルに基づいて「リフォーム申請」を提出し、建築施設担当理事がチェックし、理事長が承認する。コンサルティング業務委託契約を結んでいる専門会社があるので、判断が難しいものに関しては相談する。
- ・周辺住戸とのトラブルにならないよう、大規模な工事を行う際は上下階や隣戸の承認印を求めている。
- ・規約上承認を必要としているが、実際には届出に近い。

建替えの検討

- ・過去に建替えに向けた検討を進めたことがあるが、現在は検討を中止している。
- ・建替えの議論はしていない。いずれはしないとけないと思っているが、容積率の指定前の建築で既存不

適格のため、現実問題として建替えは厳しそうである。

自治会

- 自治会はなく、管理組合が自治会の機能を担っている。市も管理組合に連絡してくる。
- お祭りやイベントは管理組合の活動として行っていて、自治会的な役割を担っている。

防災

- ・市からの防災支援の受け皿として、「自主防災本部」を組織している。
- ・防災会を組織し、全住戸の参加を目標にしている。防災訓練は防災会主催で実施。参加者は名札で名前と顔がわかるようになっており、防災活動がコミュニティ形成につながっている。
- ・水道の直結切り替えで不要となった地下の受水槽室を改修した防災備蓄倉庫・一時避難場所に、防災備蓄品を用意している。各住戸の部屋番号を記載した段ボール箱を全住戸分用意してあり、それぞれの箱の中に防災備蓄品が入っている。
- ・震災等の災害時には集会室を災害対策拠点とするため、集会室に全住戸の部屋番号が記載された安否確認ボード（ホワイトボード）を設置している。震度5以上の地震があった際の行動を決めてあり、館内放送をして、身の安全を確保した後、各居住者は無事か救援が必要かを知らせる磁石式カードを玄関扉に貼り、さらに、集会室の安否確認ボードに安否を記載するか、あるいは集会室まで来られない場合は電話で安否を報告する。理事などが居住者の安否を一覧で確認できるようにしている。

コミュニティ

- 夏祭り、防災訓練、草刈り、餅つき、ハロウィン、クリスマス会などのイベントがある。
- ・タウンハウスには、若い世代が戸建て感覚で入居することもある。ブロックによっては、新しく入居した人の歓迎会やBBQなどを行っていることもある。
- ・年1回のお祭りは近隣の住民も多数参加し、盛り上がる楽しいイベントとなっている。焼鳥、焼きそばなど担当がほしい決まっている。有志でやってくれる方もいる。景品も豪華で人気のお祭りだが、今年はコロナ禍で中止になった。
- ・昔は、居住者も若かったから、餅つきや芋煮会など多くのイベントがあった。だんだんそのやり方が崩れていき、ほしい決まった人がボランティアとして中心にやっている。
- ・コミュニティの充実は大切だと思っている。会議室を解放してサークル活動などを活発にやってもらって結びつきを強くしてもらえばと考え、交流会を計画したが、コロナウイルスで頓挫してしまった。
- ・高齢化、少子化が進んでいるので、生活支援を含めコミュニティの維持の対策が必要と考えている。
- ・高齢化の影響でイベントが減っている。餅つきはやめたが、どんど焼きが残り、豚汁の炊き出しをして、防災訓練の意味をもたせている。
- ・自主管理で共用部の清掃等を住民が行うことによりコミュニティの形成ができている。

7. まとめ・考察

大都市の郊外では、高度経済成長期をはじめとする都市への人口集中に対応して多くのニュータウンが開発されてきた。本調査研究の対象地域も、多摩ニュータウンをはじめとする大規模な住宅・宅地開発事業が実施された地域である。その中で供給された分譲マンションは比較的大規模のものが多く、良好な住居の環境を保護する地域に立地しているものが大半であるが、現在では、高齢化の進展とともに、日常の買物等の利便性、バリアフリー・断熱等の住宅性能に関する区分所有者の満足度が低くなっている。

管理組合の役員の選任方法については、世帯主年齢 60 歳以上で輪番制を支持する回答が多いのに対し、50 歳代以下の若年層では輪番制の支持率は 1/3 以下であり、「管理組合の運営を外部の専門家や管理会社に任せ方式」にも前向きな傾向がみられた。一方、役員の任期については、管理組合へのヒアリングの中で、役員任期が 1 年では短すぎるとの意見が複数あり、管理規約を改正して役員の任期を 1 年から 2 年に変更した管理組合もあった。このほか、管理組合の役員の人数を減らす一方で理事会とは別の執行体制を構築し組合活動を強化した事例、管理組合の実践的な防災活動がコミュニティ形成に大きく寄与している事例など、管理組合の運営方法には様々な工夫がみられた。

長期修繕計画については、「よく知っている」または「だいたい知っている」区分所有者の方が、管理費・修繕積立金の値上げが必要との意識があり、長期修繕計画に対する理解がマンションの性能の向上など積極的な再生の意識につながっていると考えることもできる。長期修繕計画の計画期間については、国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」に準拠して 30 年以上の長期としているものが全体の 1/4 強ある一方、10～12 年程度の比較的短期間を計画期間としているマンションも少なくなく、築 40 年超のマンションでは、建替えの時期を想定すると長期の計画期間とすることが現実的でないという意見もあった。

築年数が経過したマンションでは、建替えや長寿命化に向けた議論・検討を始めている割合が高く、コミュニティ活動も、議論や検討にプラスの影響を与えている可能性がある。ただ、建替えに関しては、本調査では、旧耐震マンションでも建替えの必要性についての居住者の意識は全体的に低く、管理組合アンケートでも、建替えの実施に向けた検討をしている事例は見られなかった。調査対象マンションの立地条件や周辺環境等から、現時点で、建替えが必要な物件が少ないのが実情と思われる。

一方、旧耐震基準のマンションにおける耐震診断や耐震改修の実施状況を見ると、特定緊急輸送道路の沿道かどうかという外部的要因が大きく影響している。耐震診断や耐震改修の実施確率が特定緊急輸送道路の沿道で 10 倍以上ということは、その沿道でない場合は実施確率が 10% 以下ということであり、義務化や補助金といった制度的支援がない場合、管理組合が自発的に耐震改修を行うのは容易ではないことが示されたことになる。

マンションの再生に対する区分所有者の意識は、年齢層が高くなるほど現状が維持できればよいとの考えが増える傾向がみられ、こうした意識の違いもある中で、区分所有者の合意形成が必要不可欠なマンションの性能の確保・向上をどのように実現していくかが重要と考えられる。長期修繕計画を知っている区分所有者は耐震改修の必要性意識が高いことと、親睦イベントなどのコミュニティ活動が耐震診断の実施にプラスの影響を及ぼしていることを合わせて考察すると、コミュニティ活動を通じて、多くの区分所有者が世代を超えてマンションの現状を理解することが、安心して住み続けていくために必要な対策を促すと考えることができる。

大半のマンションが当面建替えをしないことを前提とするならば、耐震性をはじめとする建物の性能をどのように確保・向上すべきか、マンションの維持・再生の方法について、それぞれのマンションにおいて管理やコミュニティを通じて区分所有者の共通意識が醸成され、良好なマンションストックの形成につながる事が望まれる。

★分譲マンション管理組合の皆様へ

「多摩市住宅アドバイザー派遣制度」

をご活用下さい！！

市内の分譲マンションの管理組合に対し「住宅アドバイザー」を派遣し、
管理組合の適正な運営をバックアップします！

◎派遣要件

次の事項について助言・指導を受ける場合に、「派遣」が可能です(営利目的の利用は不可)。

- (1) 分譲マンションの大規模修繕、長期修繕計画、建替え計画等について
- (2) 分譲マンションの維持・管理に関することについて
- (3) 管理組合の運営又は規約に関することについて
- (4) 分譲マンションの増築・改修・エレベーター設置工事や別棟の建設計画等について
- (5) その他、分譲マンションに関する事項のうち、必要と認められるもの

◎申請・派遣決定

- ①窓口・電話等により必ず事前にご相談の上、「事前チェックシート」をご提出ください。
- ②市からの指示に従って「住宅アドバイザー派遣申請書」に記入→ご提出ください。
※これらの様式は、多摩市公式ホームページに掲載しています
- ③派遣が決定した場合「住宅アドバイザー派遣決定通知書」によりお知らせします。

市に登録している住宅アドバイザーから、適任者を管理組合に派遣します。

※「住宅アドバイザー派遣」は1回につき2時間(無料)です。
同一管理組合への派遣は、年度あたり5回までです。

※ 全体集会や住民説明会への派遣は行いません。

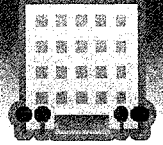
※ 事前チェックシート等は市公式ホームページから入手できます
(市ホームページ内にて「住宅アドバイザー」で検索)



【問合せ先】 多摩市都市整備部都市計画課住宅担当
TEL 042-338-6817 (直通)

多摩市既存ストック再生型優良建築物等 整備事業のご案内

令和5年度



制度の概要

多摩市では、「優良建築物等整備事業」のマンション建替タイプを、平成16年度より、管理組合等に対して助成を開始しました。さらに、マンション再生を進めるため、令和元年度からは新たに既存ストック再生型についても助成対象とし、経年化したマンションの共有部分を改修し、現在の居住ニーズに合わせた性能・機能向上や長寿命化を図る場合に利用することができます。

各管理組合等で、建替え、改修といった“マンション再生”を進めるため、この制度及び助成を是非ご活用ください。

管理組合

発注

工事・設計会社

助成

本補助制度

助成対象：工事費、現況調査、建築設計費等

補助率：2/3助成（戸当り50万円限度）

※令和9年3月31日までに着手する事業であること

※必ず、市へ事前相談をお願いいたします。

助成対象

- 10名以上の区分所有者
- 階数が3階以上であること
- 耐火建築物又は準耐火建築物であること

助成要件

- 事業実施後の建築物の延べ面積の2分の1以上が住宅の用に供されること
- 各戸床面積50㎡以上、地階を除く回数が3階以上
- 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたもの
- 耐震性を有する又は改修とあわせて耐震改修を実施
- 露出した吹付けアスベストが存在しない又は吹付けアスベストの除去等の改修を実施
- 管理組合・管理規約・長期修繕計画が有る・総会を開催している【都要件】
- 計画期間を25年以上に設定した長期修繕計画があり、当該長期修繕計画に修繕積立金を設定していること。さらに、積み立てられている修繕積立金の額が長期修繕計画に設定されている修繕積立金の額とおおむね一致していること
- 敷地に接する道路の中心線以内の面積が概ね300平方メートル以上のもの【都要件】
- 幅員6m以上の道路に4m以上接すること
- 原則として、管理規約が標準管理規約に準じたものであり、かつ住宅の用途を住宅以外の用途に変更してはならないことが規定されていること【都要件】
- 東京都優良マンション登録表示制度による認定の取得に努めること【都要件】

対象事業

- バリアフリー改修（エレベーターの設置、階段勾配の緩和、段差の解消）
- 省エネ改修（外壁や屋上の断熱改修、窓の二重サッシ化）
- 防災対策改修（防災備蓄倉庫の整備、耐震性貯水槽の整備）等
- 維持管理対策改修（建築物の維持管理を容易化するための改修）
- 子育て支援対応改修（子育てを支援する環境整備のための改修）

お問合せ・事前相談

〒206-8666

東京都多摩市関戸6-12-1（東庁舎2階）多摩市 都市整備部 都市計画課 住宅担当

TEL：042-338-6817 FAX：042-339-7754



いきいきTAMA