

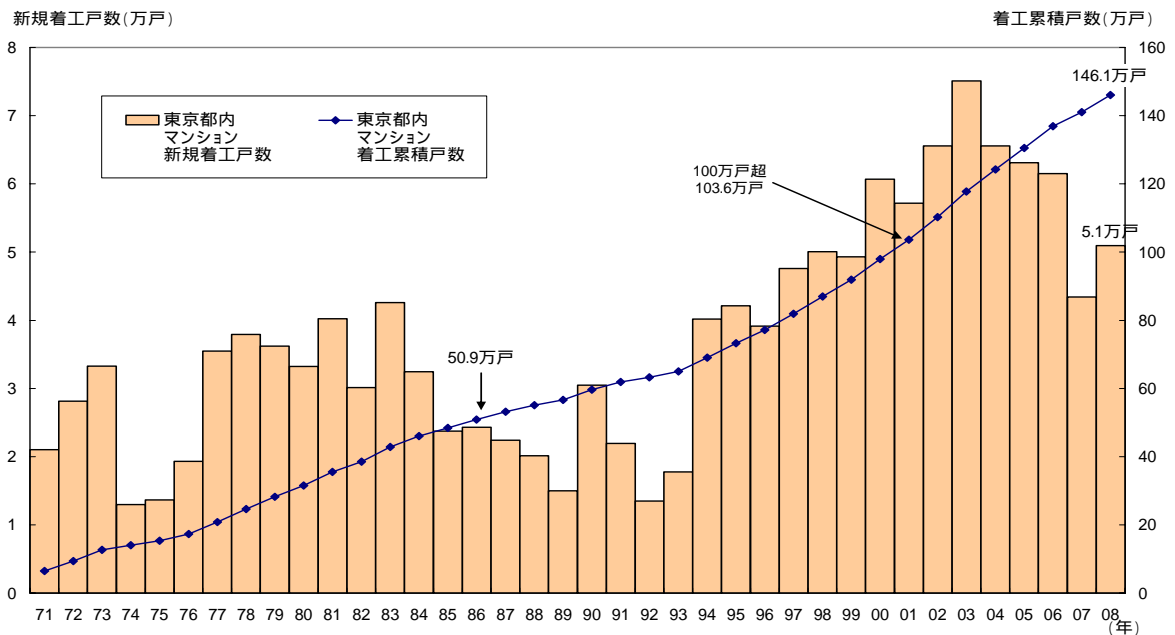
東京のマンション2009

概要

都内マンションの現状

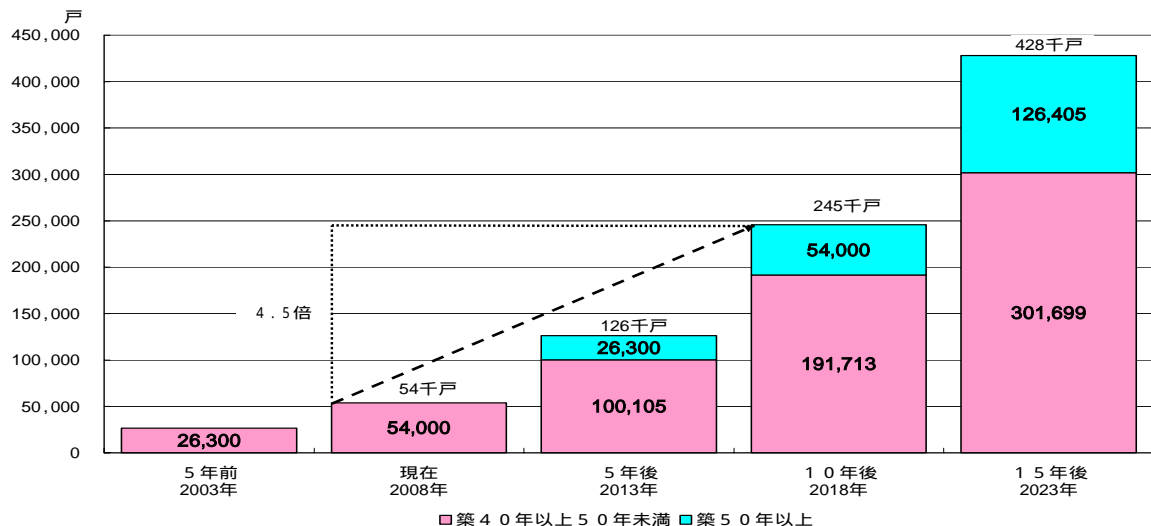
増大する都内マンション

- ・ 近年、都内のマンションは、毎年4万戸を超える戸数が着工され、マンションストックは、2008年末現在で146万戸
- ・ 都内のマンションに居住している世帯の割合は、4世帯に1世帯



高経年化が進むマンション

- ・ 築年数を経過したマンションが年々増加し、築40年以上のマンションが、10年後には4.5倍(24万5千戸)に



マンションの主要課題

管理組合運営の困難化

マンション居住者の高齢化が進行

・世帯主が60歳以上の割合:31.7%(平成15年度) 39.4%(平成20年度)

高齢化や管理組合活動に無関心な区分所有者の増加などによる管理組合運営の困難化が懸念される。

・管理組合運営における将来への不安(重複回答)

区分所有者の高齢化:51.1%、

管理組合活動に無関心な区分所有者の増加:35.9%

理事の選任が困難:29.6% (特に不安はない:12.2%)

資料:「平成20年度マンション総合調査」(全国調査)

修繕計画

適切な時期に修繕が実施されないことによるマンションの老朽化の進行が懸念される。

・大規模修繕工事未実施(築30年以上経過マンション):25.4%

長期修繕計画が未作成のマンションや区分所有者に長期修繕計画内容などが示されていない傾向も見受けられる。

・長期修繕計画未作成:12.5%

・長期修繕計画の管理組合総会での承認無し:35.6%

修繕積立金(月額)が長期修繕計画の予定工事費(月額)より少ないマンションが多く、今後、修繕積立金の見直しや資金調達方法の検討が必要と考えられる。

・修繕積立金が長期修繕計画に基づく予定工事費より下回る:82.9%

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(都内調査)

分譲時点での管理に関する取り決め

マンション購入時における区分所有者の管理に対する関心が低い

・購入時に管理規約未確認 16.2% ・長期修繕計画未確認:53.1%

資料:「平成20年度マンション総合調査」(全国調査)

分譲時の修繕積立金の積立額が低く抑えられている傾向が見受けられる。

(修繕積立金総額 1万7千円/m²) < (大規模修繕工事費平均2万円/m²)

資料:「分譲マンション販売広告調査」(都内調査)

耐震化

耐震診断は、旧耐震基準下で建築されたマンションでも7割が未実施。耐震改修の費用がないことや区分所有者の耐震化に対する関心が低いことなどが、耐震化の進まない主な要因

・耐震診断未実施理由(1979年以前完成のマンション)

改修予算がない:31.2%、検討中・今後予定:30.2%、考えたことがない:24.9%

資料:「平成20年度マンション総合調査」(全国調査)

建替え

建替えの検討が進まない要因として、関心の低さ、費用負担、修繕・改修と建替えの適切な選択ができないことなどに加え、法令等の改正により建替え時に既存の規模を確

保できない(既存不適格)ことなども要因の一つになっている。

・建築後30年超のマンションの建替えの検討状況

全く検討していない:47.0%【理由】区分所有者の関心が低い:49.8%

・建替えに非賛成の理由及び建替えの事業上の問題

費用負担の問題:55.9%、既存不適格:23.5%

資料:「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」(全国調査)

まとめ

管理組合運営が困難になりつつある状況において、管理組合が専門家をより一層安心して活用できるような環境整備を進めていくことが必要

長期修繕計画は維持管理の基幹計画であり、定期的に見直されるとともに、それに見合った修繕積立金の確保が重要。

管理組合が状況の変化に応じ、適時適切な長期修繕計画の見直しや、それに見合う資金計画の作成などに取り組めるような環境整備が必要

耐震化の促進のためには、継続的な普及啓発、これまでの支援制度の更なる活用のほか、耐震改修の長期修繕計画への反映を促すことや、マンションの耐震性の水準や資金状況などを踏まえた、実態に即した支援のあり方を検討していくことが必要

建替えに対する意識を高めるため、管理組合及び区分所有者への普及啓発や、コンサルタント、デベロッパー、区市町村担当者など建替え事業に関係する人材の育成を行うとともに、既存不適格マンションなどの建替えに当たっての制度的な課題に関して、柔軟な対応が可能となるよう国に要望していくなど、建替え円滑化のための環境整備を図っていくことが必要

超高層マンションについては、将来の維持管理コストの増大や、区分所有者が多いことによる合意形成の困難化などが懸念されるため、今後、維持管理の仕組みなどについて、専門家の意見の聴取や、建築後一定の年数を経た超高層マンションにおける現状の把握など、調査・研究を進めることが必要

参考(建替え認可事例の紹介)

都におけるマンション建替え円滑化法に基づく建替えの認可件数

19件(平成21年5月末現在)

都内のこれまでの建替事例や相談事例から見た特徴

- ・隣接地を取り込んで広幅員道路に接道
- ・2つのマンションを一つに建替え
- ・借地権のマンションを所有権マンションに
- ・保留床を特別な仕様にして売りやすく
- ・敷地の一部を売却
- ・保留床の処分について不動産販売業者と連携
- ・仮住居のあっせん制度の活用
- ・一団地の住宅施設を地区計画に