

板橋区分譲マンション実態調査の調査結果について

分譲マンションの適切な維持管理並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の推進を図り、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進することを目的として平成30年7月1日から「東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例（以下「マンション条例」とする。）」を施行している。

条例の対象となる分譲マンションの所在及び実態を把握し、板橋区における今後のマンション施策の基礎資料とするため、分譲マンションの実態調査を実施し結果を取りまとめたので報告する。

1 調査委託期間

平成30年4月1日から平成31年2月28日まで

2 調査の対象

マンション条例に定める、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1項に規定する、二以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専用部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設を調査対象とした。

3 調査方法

①現地訪問調査

現地訪問調査対象建築物（区分所有建築物3,488棟）を調査対象とし、調査員が対象建築物に直接訪問し、目視及び居住者や近隣住民に対するヒアリングにより調査を行った。

②アンケート調査

①の現地訪問調査により、「マンション条例に基づく要届出対象マンション」と判断された建築物に対して、マンション管理状況届出書と併せてアンケート調査票を管理組合（管理者）等に配付した。回収は郵送回収を基本とし、自記式調査とした。

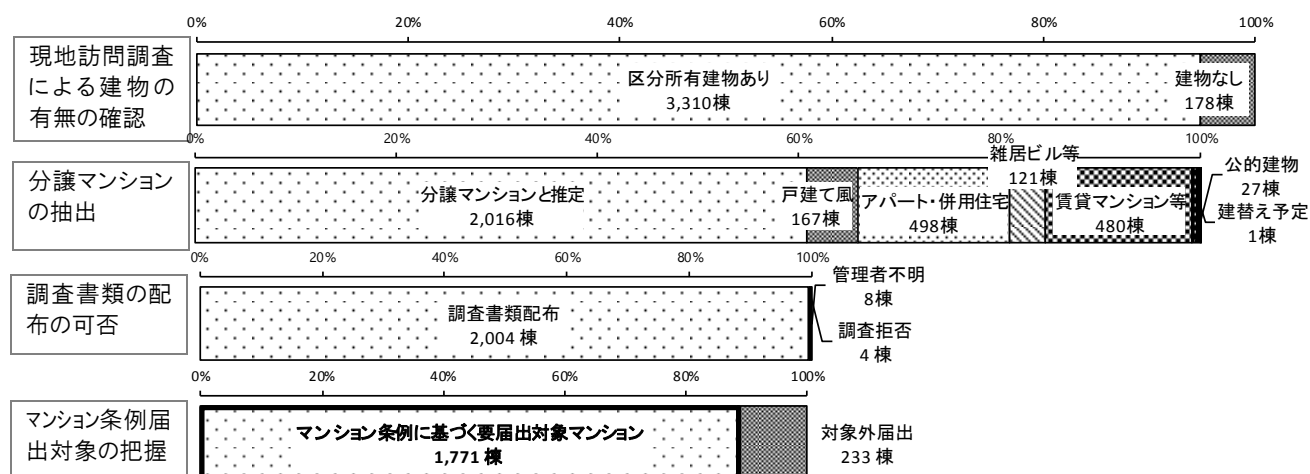
③ヒアリング調査

①の現地訪問調査と合わせて、管理に特徴があると思われるマンションや、管理が適切であり、そのノウハウ等について情報を収集することが必要なマンション等について、管理組合等へのヒアリング調査を行った。

4 調査の結果

マンション条例に基づく届出対象マンションの把握数 1, 771 棟
 マンション条例に基づく届出件数 (H31.2 末現在) 768 棟
 (690 件)

条例届出対象マンションの把握方法



5 調査により把握したマンションの概要と管理状況 (一部抜粋)

- ①住戸数 50 戸以下のマンションが 65.8%となっている。
- ②建物階数は「7 階以下」が約半数を占めている。
- ③最も古いマンションは 1966 年に建築されたもので、旧耐震基準（1981 年以前に建築）のマンションは約 2 割を占める。
- ④管理組合による管理を行っているマンションが 92.0%を占めるが、管理組合が無いマンションが 7.2%ある。
- ⑤管理規約は 93.3%が作成している。
- ⑥設計図書の保管は 87.5%である。
- ⑦長期修繕計画の作成は 74.2%である。
- ⑧マンション内での自治会組織率は 13.6%、地域の町会への加入率は 49.0%である。
- ⑨マンション管理で困っていることについては、居住者の高齢化が 42.4%で最も多く、次いで役員のなり手不足が 33.9%となっている。

6 今後の取り組み

本調査を基に、マンション条例に基づく届出を促進させ、マンションの管理状況を把握するとともに、マンションに対し指導・助言、必要な支援策を実施し、マンションの適正管理を推進することにより、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進していく。

また、平成 31 年 3 月 29 日に公布された東京都マンション条例と連携を図り、板橋区におけるマンションの適正管理を推進していく。