

## PRESS RELEASE

## 高経年マンションの管理とコミュニティと再生の方向性に関する調査

㈱長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、9月26日発行の「C R I」10月号に掲載いたします。

高経年マンションでは、居住者の高齢化も進み、旧耐震基準時代に建設されたマンションでは耐震性が不十分で耐震改修などが必要なものも多く存在します。一方、適切な維持管理や良好なコミュニティによって、様々な課題の解決を図っていくことが考えられ、それによって改修などの的確な実施を促進し、建築物の安全性の確保や質の向上を実現できるほか、建替えによって根本的な解決を図る場合にも、その促進につながる事が考えられます。そこで㈱長谷工総合研究所では、横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 高見沢実教授(都市計画研究室)・藤岡泰寛准教授(建築計画研究室)と一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団との共同で、横浜市内の築40年超の高経年マンションを対象とした実態調査を進めてきたところです。今月号の特集レポートでは、これまでの調査結果の概要を紹介します。

## ①管理組合に対するアンケート調査

- 耐震性を確認または耐震改修が実施されたマンションは回答数の約1/3にとどまり、耐震改修が必要なもの(29%)や、耐震診断を実施していないマンション(31%)なども多く存在することが示された。一方、「建替えの実施に向けた検討をしている」との回答は5%であり、建替えや改修に向けて「議論・検討しているが方向性は決まっていない」(26%)や「議論・検討したことはない」(30%)との回答が多い実態が浮かび上がった。

## ②管理組合に対するヒアリング調査

- ヒアリング調査では様々な回答が得られた。その主な内容は下表のとおり。
- ヒアリングを実施したマンションの現状を数値化し、「建替えの検討状況」と「耐震化の進捗度」に影響のある変数を抽出する分析を行ったところ、建替えの検討は築年が古い高経年マンションの方が進んでいると考えられ、耐震化に向けた取り組みはコミュニティ活動が充実しているマンションの方が進んでいると考えられる分析結果となった。

## ③区分所有者・居住者に対するアンケート調査

- 所有者・居住者に対するアンケートを実施した高経年マンションでは「耐震性能」や「バリアフリー対応」に対する所有者・居住者の満足度が特に低い(満足割合(注)が4割未満)が、「周辺の環境・街並み」に対する満足度は特に高く(満足割合85.4%)、「マンションの管理」や「住宅の広さ・規模」も高い満足度を維持できている(満足割合7割以上)。
- 耐震診断の「結果を知っている」との回答は全体の約半数。診断済みマンションでも「結果は知らない」や「耐震診断をしたかどうかを知らない」との回答が目立った。耐震改修の必要性については、耐震性を充たさないと判定されたマンションでも「耐震改修が必要」より「今のままで仕方ない」の回答の方が多く、理由として費用の問題や高齢であることを挙げた回答が多い。所有者や居住者に的確な情報提供を行い、耐震改修等を促進することが重要と言える。
- 建替えの必要性については、立地条件や年齢層による意識の違いが大きいことが示された。

<b>管理の体制</b> ◎竣工時からずっと自主管理である。 ○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ます。 ○居住者の高齢化によって自主管理を続けることが困難になりつつある。
<b>管理組合の役員・組織</b> ○居住者の高齢化によって管理組合の役員のなり手がいない。 ○管理組合の役員が輪番制の場合、長期的な課題が先送りになりやすい。 ・理事は輪番制であるが、テーマごとの特別委員会は委員を公募している。
<b>居住者・区分所有者の状況</b> ◎入居者名簿をつづけているが、個人情報保護の問題があり難しい。 ○自己居住用とせず資産運用を目的とした購入者が増加している。
<b>駐車場の状況</b> ◎近年、駐車場の空き区画が増加しているが、来客用として利用する以外の有効利用は考えていない。外部に貸し出すと税務申告が必要となるのでしたくない。
<b>植栽・緑化</b> ○住民が花を植えられるスペースを設け、有志が管理している。
<b>コミュニティ</b> ◎居住者間のコミュニティの促進のための施設として、コミュニティカフェ、図書コーナー、バーベキュー施設等を設置している。 ○空き家を管理組合法人で購入し、集会所として利用している。
<b>耐震性</b> ○耐震診断の結果、耐震補強が必要と判定されたが、実施のめどが立っていない。 ○東日本大震災やその後の余震でクラックが入り、心配している。 ・耐震診断を行うと資産価値が下がるとの反対意見があり実施できていない。
<b>建替え・長寿命化検討</b> ○過去に建替えに向けた検討を進めたことがあるが、一部の居住者の反対、進め方への反発、建設工事費の高騰などによって検討を中断又は中止している。 ○自己負担なしで建替えられるということで検討がスタートしたが、負担なしでの建替えが困難であることがわかり、検討がストップした。
<b>大規模修繕・その他修繕</b> ◎バリアフリー化したいが、エレベーターの設置、段差の解消が困難である。 ◎窓の断熱サッシへの交換、耐震玄関ドアへの交換、電力の幹線改修等のバリューアップ工事を行っている。 ○共用部のLED化により電気代が大幅に安くなった。
◎多くの管理組合(1割以上)の説明や意見 ○複数の管理組合の説明や意見 ・個別の説明や意見

## ※調査の概要

## ①管理組合に対するアンケート調査

実施期間:2017年2月7日～3月7日  
 配付件数:465件  
 回答件数:117件(回答率 25.2%)

## ②管理組合に対するヒアリング調査

実施期間:2017年4月5日～8月22日  
 実施件数:47件  
 (築40年超マンション466件に対する実施率10.1%)  
 実施マンションの総住戸数:11,423戸  
 (築40年超マンション57,831戸に対する実施率19.8%)

## ③区分所有者・居住者に対するアンケート調査

実施期間:2018年2月9日～6月11日  
 実施件数:18管理組合、総住戸数4,530戸  
 (築40年超マンション57,831戸に対する実施率7.8%)  
 配付件数4,598票、回答件数:1,506票(回答率32.8%)

(注) 満足割合:満足度の5段階評価(満足～非常に不満)のうち「満足」と「まあ満足」を合計した割合