



発行: 2021年9月27日
(株)長谷工総合研究所(TEL)03-5439-5353

暮らしから考える

HOUSING 未来予想

・青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

Special Report 分譲マンションストックの実態と再生の方向性に関する調査

✓ その1 築25年超のマンション管理組合のアンケート調査結果



調査の概要

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・長谷工総合研究所の共同研究として、東京都八王子市・町田市・多摩市のマンションの実態調査を実施。それぞれのマンションの再生の方向性を探るため、管理組合へのアンケートおよびヒアリングと居住者へのアンケート調査を行った。今回は、その1として管理組合へのアンケート調査結果から、築年数や規模別にマンションの現状、管理形態、修繕計画、耐震改修、再生への意向をまとめた。

寄稿 Trend Express トレンド エキスプレス

マンション管理の新制度について

マンション管理の適正化の推進を

図るために基本的な方針 国土交通省住宅局参事官
矢吹 周平
(マンション・賃貸住宅担当)



昨年6月にマンションの管理の適正化に関する法律の一部改正が行われた。改正法に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るために基本的な方針(基本方針)を国が策定し、地方公共団体等の役割を明確化。マンション管理適正化指針として、管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項や、地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安等を記載する。基本方針に基づきマンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、個々のマンションの管理計画を認定することができる(管理計画認定制度)。認定は5年ごとの更新制とし、その認定基準として、長期修繕計画の計画期間が30年以上、修繕積立金の適切な設定、集会が年1回以上開催などを示した。認定を取得したマンションが市場で評価されることを通じて、区分所有者全員の適正な管理への意識の向上や管理水準の維持を図る。

調査回答マンションの現状

築40年以上で5階建以下のマンションにはエレベーターがない。築年数の経過に伴い空き住戸は増加傾向。賃貸化住戸割合をみると、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。駐車場の空き区画は、来客用や工事・福祉車両用に活用。宅配ボックスは築30年未満のマンションの約3割が設置済または検討。管理形態は約3分の2が管理会社に委託。管理費は築年数が経過したマンションの方が安い傾向。修繕積立金は築年数が経過したから高くなるという傾向はみられない。

建物の修繕計画・耐震改修、価値向上を目指した活動ほか

長期修繕計画については、作成している物件がほとんど。建築年が1981年以前の旧耐震物件が50件あり、その半数近い24件が耐震診断未実施。良好な環境や地域価値の維持・向上のための取組として実施または実施協力したのは、防災・防犯活動が最多。マンションの価値向上を目指した改修工事は、共用部照明のLED化等の省エネ対策が最多。建替え検討の回答物件はないが、「長寿命化のための改修実施を検討している」や「方向性が決まっていない」の回答は全体の約3割であった。

まとめ

築年数が経過したマンションは、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、耐震改修予定なし、または耐震診断未実施が実態。マンションの再生の方向性を決めるには、合意形成を進めているための仕組みや体制が重要。例えば、専門家の活用のほか、管理会社による技術的なサポート等、価値向上を行うための支援が積極的に行われることも一つの方法ではないかと思う。

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.62

江戸湾、東京湾の謎

利根川地下水の奇跡

- 特定非営利活動法人
日本水フォーラム 代表理事
・東京都立大学客員教授
竹村 公太郎

首都圏が大都市になったのには二つの地形条件があった。一つは徳川家康の利根川東遷事業による関東平野、もう一つは江戸湾つまり東京湾の存在。日の当たる家康の事業に対し、江戸湾・東京湾は人々の目に触れにくい場であった。その江戸湾を、人々に知らしめたのが広重だ。「鷺の眼」でみた江戸を描いた「名所江戸百景・深川洲崎十万坪」である。国土建設の立場からみると、この絵は江戸湾が埋め立てられていく歴史を鷺が目撃していた絵とも思えてくる。日本の近代化の先頭を走り続けた東京湾は昭和30年代から60年代にかけて劣悪な環境に追いやられたが、21世紀、東京湾の魚介類は新鮮でおいしい。東京湾復活の謎は関東平野の地下に隠れていた。休むことなく東京湾に流れ込む利根川流域の大量の地下水が東京湾の入れ替えをしている。そして、真水が海水と混じり合うことで多様なプランクトンが発生し、多様な微生物を育て、生態系豊かな東京湾を再生しているのだ。



首都圏		2021年 マンション市場動向		近畿圏	
新規供給戸数	1,940戸	(前年同月比) 16.2% ↗	新規供給戸数	1,050戸	(前年同月比) △ 35.1% ↘
初月販売率	73.0%	(前年同月比) 4.5ポイント ↗	初月販売率	65.0%	(前年同月比) △ 13.2ポイント ↘
平均価格	7,452万円	(前月比) 14.7% ↗	平均価格	4,413万円	(前月比) △ 1.1% ↘
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	1,178千円[3,893千円]	(前月比) 19.7% ↗	分譲㎡単価[3.3㎡単価]	787千円[2,602千円]	(前月比) 12.4% ↗

8月