

第4章 マンションの実態分析

- 4-1 既存のマンション施策の整理
- 4-2 他都市のマンション施策事例の調査
- 4-3 マンションの課題

4-1 既存のマンション施策の整理

区内マンションの現況の整理をもとに、既存のマンション施策との対応関係を整理する。

■区内のマンションの実態と、住宅マスタープランにおける施策の対応

住宅マスタープランにおける施策 区内のマンションの実態		①マンションの維持管理の支援				②マンションの修繕・建替えの支援			③マンションの安全・安心対策の促進			連携体制	
		管理セミナーの開催	相談会の実施	相談員の派遣	共用部分のバリアフリー化支援	大規模修繕実施等の支援	「マンション建替え・改修アドバイザー制度」利用助成	共用部分修繕資金の融資あっせん	耐震アドバイザーの派遣	耐震診断・補強設計・改修工事の助成	発災ハンドブック等による意識啓蒙	管理組合登録制度	理事長等連絡会
日常の維持管理	建物と入居者の高齢化 管理への無関心 空き住戸による管理費の滞納 管理者等の確知不能	○	○	○	○							○	○
	管理体制											○	
建物の修繕	大規模修繕における資金負担	○	○	○		○	○	○					○
	長期修繕計画の未作成	○	○	○		○	○	○					○
老朽化	耐震化における費用負担	○	○	○					○	○	○		○
	建て替えに係る合意形成	○	○	○			○				○		○
民泊	居住者間のトラブル	○	○	○									○
	ルールの未制定	○	○	○									○
防災	防災訓練実施率の減少	○									○		○
	発災時の協力・連携										○		○
コミュニティ	町会加入率の減少（分譲）	○											○
新規供給	駐輪場の不足 省エネ・バリアフリー対策 子育て・高齢者対応				○								

4-2 他都市のマンション施策事例の調査

既存のマンション施策を踏まえて、全国の自治体等で行われているマンション施策の先進事例を調査する。

(1) 予防保全的なマンションの維持管理への支援（管理者等の把握・情報提供）

分類	事例	実施主体	概要
管理条例・登録制度	東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（案）	東京都	1. 都、管理組合等の責務 2. 管理状況の届出 居住の用に供する独立部分が6以上あり、かつ、昭和58年12月31日以前に新築されたマンションの管理組合は、管理状況に関する事項を知事に届け出なければならない。 3. 調査等、助言及び指導等 4. 区市町村の条例との関係に関する調整規定 （2019年3月公布・一部施行予定）
	豊島区マンション管理推進条例	豊島区	分譲マンションを対象に、区、管理組合、居住者、専門家等の責務を示し、マンションの管理状況を把握するため、届出書の提出を義務化する。 条例の規定に適合していないマンションに対しては、指導及び要請・勧告のうえ、マンション名を公表する罰則を規定している。 （2018年5月31日までの届出率は67.8%）
	墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例	墨田区	長期修繕計画の作成状況に加え、見直し状況の届出を努力義務化
	板橋区良質なマンションの推進に関する条例	板橋区	-
	大阪府分譲マンション管理適正化推進制度	大阪府	管理状況等の報告をした管理組合に、管理状況を分析した結果を通知し、適正な管理のために必要な情報や専門家のアドバイスなど支援を実施。 （2018年5月現在登録数 73件）
プラットフォーム	すまいるコミュニティ	中央区	分譲マンション管理組合の業務を支援するとともに、マンション居住者間の情報交換や町会・自治会からの情報提供等を通じてコミュニティの育成と振興を支援するため、インターネットを利用した分譲マンション管理組合支援システムを導入。
	すみだマンション管理組合ネットワーク	墨田区	マンション管理に携わる管理組合、区分所有者、関係有識者等が集まり、情報の交換、関連知識の吸収、相互啓発を行う場を提供。
	板橋マンション管理組合ネットワーク	板橋区	理事長や理事長経験者を中心に、情報交換を行いながら健全なマンション管理運営を行うためのネットワーク作りを目指す。
	江東・マンションふぉーらむ21	江東区	マンションの問題に対して、管理組合運営のノウハウを共有する。
	浦安住宅管理組合連合会	浦安市	32管理組合、概ね14,000戸が参加する連合会で、適切で低廉な管理を目指して、活発な活動を実施。
	福岡マンション管理組合連合会	福岡県	675管理組合、約5万戸が参加する管理組合連合会で、相談会やセミナーの開催、各種マニュアルの発行などを行っている。特に相談会では、顧問弁護士がマンション関連の法律相談に応じている

(2) マンションの適正管理、修繕等の支援（相談・後方支援）

分類	事例	実施主体	概要
専門家派遣	京都市高経年マンション専門家派遣運営業務	京都市	実態調査をもとに現状把握した要支援マンションに対し、専門家を複数回派遣する。 要支援マンションとなった原因分析や、解決方法の検討等を行うとともに、総会や理事会の開催、管理規約の作成や改正等の管理組合の運営に係る具体的な実務に関する助言や支援を実施する。
	マンション・アドバイザー派遣事業	横浜市	建築士・マンション管理士・弁護士等専門家を派遣し相談に応じる。（初回のみ無料、2回目以降12,000円/回、年度あたり6回を限度）
	マンション・団地再生コーディネーター支援事業	横浜市	マンション、団地の将来検討（建物・住環境・コミュニティ形成等）を支援するコーディネーターを派遣する。（年度あたり5回、3か年度を限度、支援に要する費用は無料）
検討支援	マンション再生支援事業	横浜市	建替え・大規模改修、住環境の整備などにかかる検討費用の一部を補助する。（費用の1/2補助、上限30万円、5年間を限度）

(3) 高経年マンションへの支援（直接支援）

分類	事例	実施主体	概要
管理者派遣	京都市高経年マンション専門家派遣運営業務	京都市	実態調査をもとに現状把握した要支援マンションに対し、管理組合の外部役員として専門家を派遣し、区分所有者が主体的に管理組合を運営できるよう誘導
	管理組合への理事長等派遣制度	福岡マンション管理組合連合会	機能不全になっているマンションなどに、理事長を派遣して管理組合運営を支援
建替え・修繕等への補助	マンション建替え促進事業	横浜市	マンション建替え時に従前区分所有者の負担が生じる管理組合に対し、設計費用や工事費用の一部等を助成する。
	大規模修繕資金利子補給	浦安市	管理組合が、建物の外壁、屋上、廊下、階段、給・排水設備などの共用部分の修繕および改良工事を行う際、工事資金を金融機関から借り入れた場合に利息の一部を補給する。

(4) 高経年マンションへの支援（まちづくり支援）

分類	事例	実施主体	概要
まちづくりと連携した建替え	まちづくりと連携したマンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業	品川区、杉並区、多摩市（東京都）	区市を対象に、マンションの再生を含むまちづくりに関する提案を募集し、まちづくり計画の策定等に対し、都が費用の一部を補助 （対象地区の要件） ・地区面積が1ha以上であること ・地区内に旧耐震基準マンションが一定以上集積していること ・法規制等により現状では建替えが困難なマンションが存すること など
	川崎駅北口地区第二街区10番地地区	建替組合（円滑化法）	優良建築物等整備事業（共同化タイプ）を利用した建替え。2つのマンションと隣接する敷地（2敷地）をあわせた建替事業を行った。

分類	事例	実施主体	概要
	天城六本木マンション・ホームマットガーデン	建替組合 (円滑化法)	隣り合う2つのマンションと、隣接する土地も取り込み、3つの敷地の共同化事業。隣接マンションと共同で建替えを行うことで事業規模を、総合設計制度を利用することにより権利者の還元条件を向上した。
	ジークレフ駒場	建替組合 (円滑化法)	旧耐震基準で設計された9戸の小規模マンション。建替え後でも23戸と事業規模が小さいため、事業協力者としての候補数社に参加の依頼をし、事業協力者(参加組合員)を選定・決定した。

■まちづくりと連携したマンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業（東京都）の概要

1 事業の概要

- 区市を対象に、マンションの再生を含むまちづくりに関する提案を募集し、3地区を選定
(対象地区の要件)
 - ・市街地の更新を促進すべき地域等に位置付けられていること。
 - ・地区面積が1ha以上であること。
 - ・地区内に旧耐震基準マンションが一定以上集積していること。
 - ・法規制等により現状では建替えが困難なマンションが存すること。
 - ・マンションの建替え等が市街地環境の改善に寄与すること。
- 区市によるまちづくり計画の策定等に対し、都が費用の一部を補助するほか、都市計画等に関する技術的支援を実施
- 区市の取組や意見などを制度構築に反映

2 事業年度 平成27～28年度(2か年)

3 選定地区の概要(区市からの提案概要)

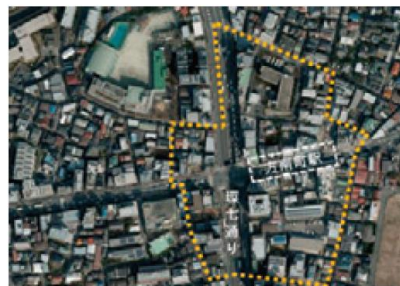
大崎西口駅前地区(品川区)約1.3ha

マンションを含む再開発による副都心にふさわしい魅力とにぎわいのあるまちづくり



方南町駅周辺地区(杉並区)約4.5ha

環七沿道の耐震性に課題のあるマンションの再生と駅周辺のまちづくりとの連携による災害に強く魅力ある生活拠点の形成



諏訪・永山地区(多摩市)約170ha

多摩ニュータウン初期入居地区における大規模住宅団地の再生による地域の活性化と駅周辺の拠点形成



■川崎駅北口地区第二街区10番地地区（優良建築物等整備事業を利用した建替）

コンサルタント・事業協力者等	コンサルタント 事業協力会社	(株)ジーエー建築設計社 (株)新日鉄都市開発（現 新日鉄興和不動産(株)）
----------------	-------------------	---

建替え前



建替え後



出典：マンション再生協議会 HP

■ジークレフ駒場（小規模マンションの建替）

コンサルタント・事業協力者等	コンサルタント 参加組合員 設計・監理 施工	NPO都市住宅とまちづくり研究会 (一財)首都圏不燃建築公社 (株)ケイ・吉嶋プロジェクト・パーティ 松井建設(株)
----------------	---------------------------------	---

建替え前



建替え後



出典：マンション再生協議会 HP

(5) その他

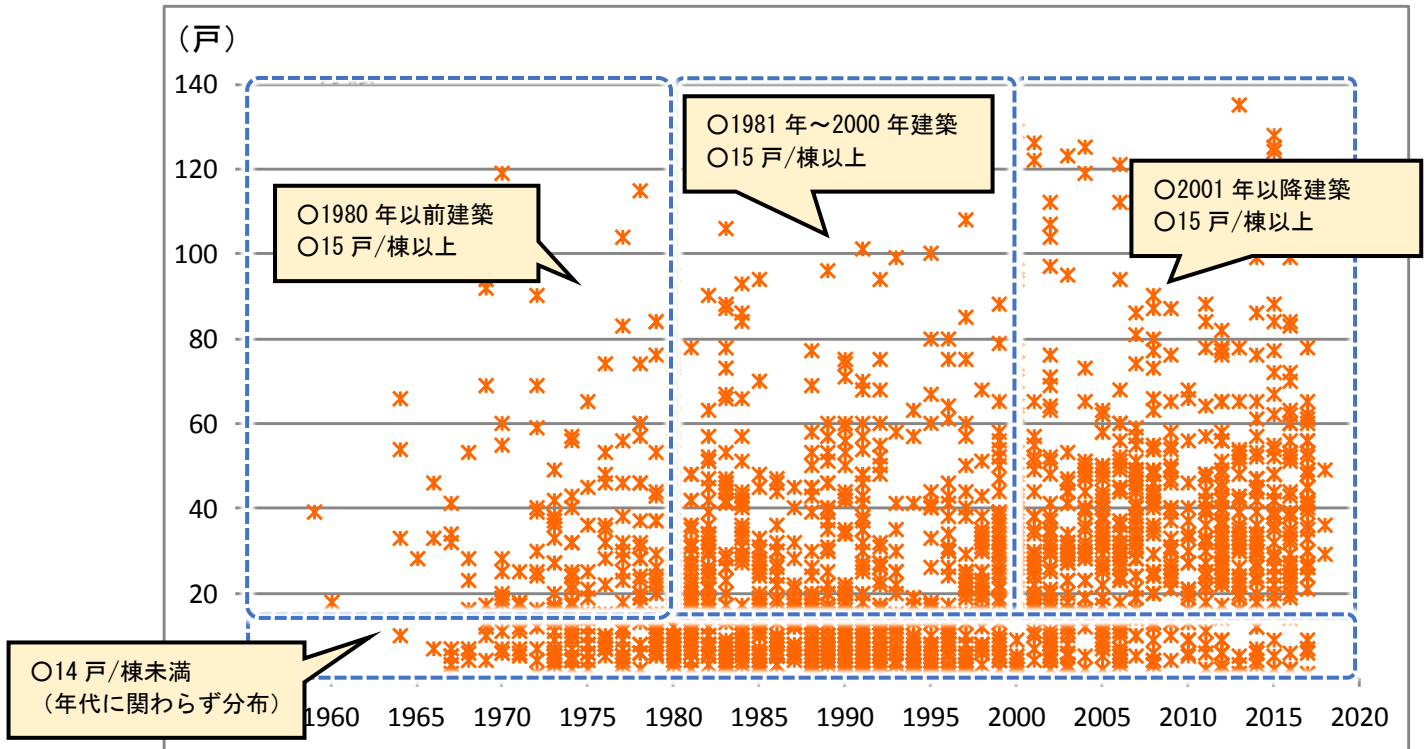
分類	事例	実施主体	概要
連絡先の表示義務化	中央区マンションの適正な管理を推進する条例	中央区	3階建て以上のマンション（賃貸を含む）を対象に、管理人室の設置など、適正な管理を行うための建築時等の基準を義務規定とし、その他は努力規定として定める。管理者の連絡先を明示する表示。
運営会社の届出義務化	豊島区マンション管理推進条例	豊島区	区への届出内容として、運営会社の連絡先を義務化。
相談対応	一般社団法人貸家経営塾	賃貸経営の専門家(診断士、アドバイザー)の育成	賃貸物件の築年数や入居状況・将来性などをチェックし、空き家などがあれば経営のアドバイスを行う。
	DIY型賃貸借の専門家(リフォームアドバイザー)の育成	一般社団法人住環境教育協会	借主が自ら住まいの補修等を行うDIY型賃貸借に対して、リフォームやメンテナンスのアドバイスや実践指導を行う。
地域協定	津波避難施設協定	品川区	津波警報もしくは大津波警報発表時に、高台までの避難が困難な場合、共用部に避難できるよう協定を締結。

4-3 マンションの課題

(1) マンションの類型化（分譲マンション）

マンションの現状と課題を踏まえ、区内のマンションを建築時期と戸数規模（棟あたり戸数）により類型化することにより、各類型に応じた課題と施策の方向性を検討する。

■ 建築時期・戸数規模別の分譲マンションの分布状況

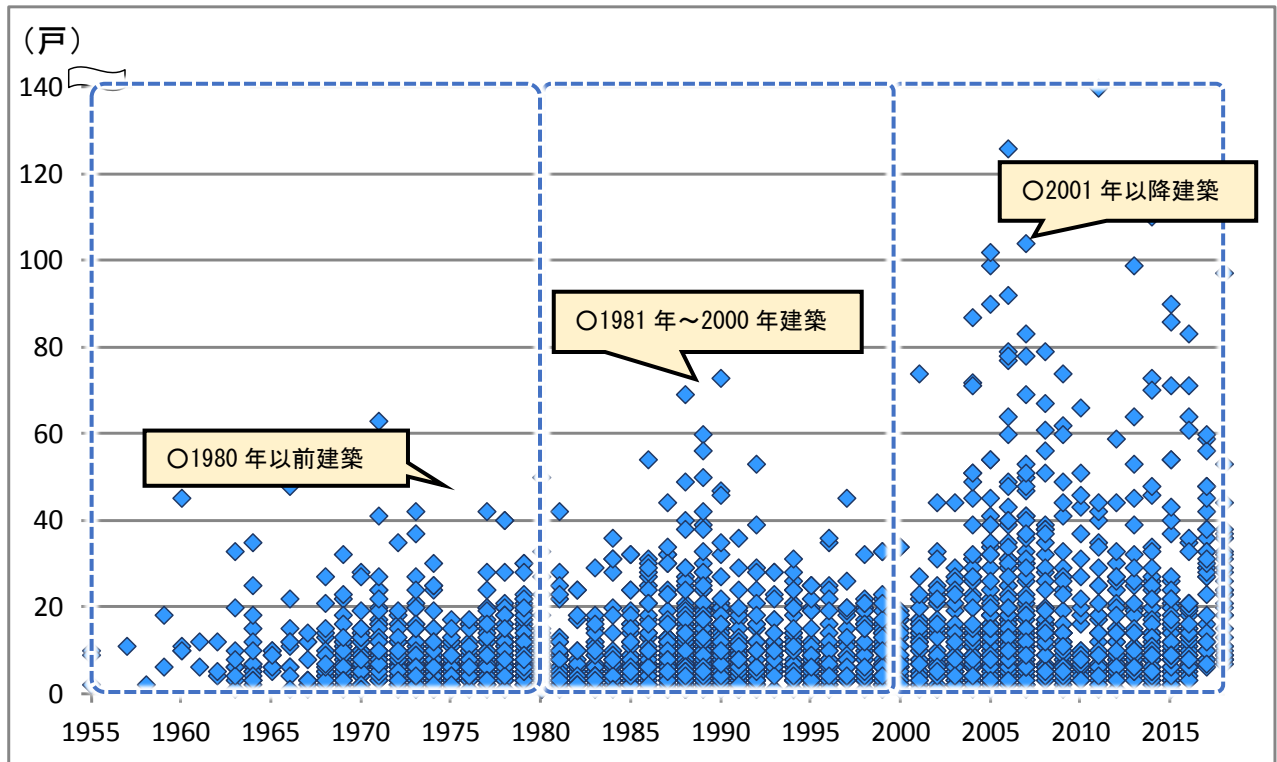


		1980年以前建築	2000年以前建築	2001年以降建築
マンションストックの視点	15戸/棟以上	<ul style="list-style-type: none"> ○1962年に区分所有法が制定されたものの、管理組合の無い分譲マンションの割合も多い ○建物の高経年とともに入居者が高齢化 ○耐震化に向けては、工事の費用負担や合意形成が課題 ○建替えに向けては、入居者の高齢化への対応や合意形成が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ○1983年に区分所有法が改正され、分譲マンションの管理運営に必要な要素が拡充される ○類型の中で2番目にストック量が多く修繕期を迎えるが、概ね築30年では長期修繕計画未作成の割合が高い ○大規模修繕を実施するにあたっては、修繕資金の不足が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ○2001年にマンション管理適正化法が制定され、管理の適正化に資する考え方が整理され始める ○類型の中で最もストック量が多く、約9割は管理会社へ委託している一方、総会への出席率が1/2に満たないものが約80%で、将来に向けての備えが必要
	1~14戸/棟	○小規模な分譲マンション（14戸/棟以下）では、アンケートが回収できないものも多く、賃貸用、事務所ビル、自己居住用等の建物等として利用されているものも確認		
居住環境の視点		<ul style="list-style-type: none"> ○概ね建築時期が古いものほど、空き住戸の割合が高い ○住戸の民泊転用に関するトラブルが生じているマンションもあり、住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは約75% 		
防災、まちづくりの視点		<ul style="list-style-type: none"> ○旧耐震基準のマンションで、耐震診断や耐震改修を実施した割合は少ない ○防災訓練を行っているマンションの割合は約3割 		
コミュニティの視点		○分譲で、町会に加入していない割合は約1割		
環境の視点		○省エネや環境に配慮していないマンションが多い		

(2) マンションの類型化（賃貸マンション）

マンションの現状と課題を踏まえ、区内のマンションを建築時期と戸数規模（棟あたり戸数）により類型化することにより、各類型に応じた課題と施策の方向性を検討する。

■ 建築時期・戸数規模別の賃貸マンションの分布状況



	1980年以前建築	2000年以前建築	2001年以降建築
マンションストックの視点	<ul style="list-style-type: none"> ○大規模修繕を実施していない割合が約3割あり、大規模修繕を実施するにあたっては、修繕資金の不足が課題 ○耐震化に向けては、工事の費用負担や所有者の高齢化が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ○類型の中で最もストック量が多く、修繕期を迎えるが、概ね築30年以上のマンションでは長期修繕計画未作成の割合が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ○全体に比べて、オーナーが区内に居住している割合が低く（約5割）、将来に向けての備えが必要
居住環境の視点	<ul style="list-style-type: none"> ○概ね建築時期が古いものほど、空き住戸の割合が高い ○住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは約15% 		
防災、まちづくりの視点	<ul style="list-style-type: none"> ○旧耐震基準のマンションで、耐震診断や耐震改修を実施した割合は少ない ○防災訓練を行っているマンションの割合は約1割 		
コミュニティの視点	<ul style="list-style-type: none"> ○入居者が地域の活動にあまりかかわっていない割合は約3割 		
環境の視点	<ul style="list-style-type: none"> ○省エネや環境に配慮していないマンションが多い 		

(3) マンションの課題

各類型に応じたマンションの実態と課題を整理する。

分野	マンションの実態	課題
<p>① マンションストックの維持管理等</p>	<p>【分譲マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「管理組合」が無いマンションが6.7%、「管理規約」が無いマンションが3.8%。 ・建築時期が1990年以前のマンションや、14戸/棟以下の小規模なマンションでは、管理組合が無い割合が多い。 ・部分委託を含めて管理会社へ委託している割合が約9割。 ・年に1回以上総会を開催している割合が97.1%、そのうち総会議事録を保管している割合が約9割。 ・総会に出席する区分所有者の割合は「1/4に満たない」が32.0%と最も多く、出席率が1/2に満たないマンションをあわせて約80%。 ・建物の高経年とともに入居者の高齢化が進んでおり、理事長や役員の負担などが管理上の課題となっている。 ・建替えを検討するうえでは、入居者の高齢化への対応や合意形成が課題となっている。 ・築40年以上のマンションで、大規模修繕を実施していないものが約1割存在。 ・長期修繕計画について約15%が未作成となっており、1990年以前建築のマンションや14戸/棟以下の小規模なマンションでは、未作成の割合が高い。 ・修繕積立金を積み立てていないマンションは0.4% ・修繕積立金を積み立てている場合でも、国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された目安額未達のマンションが約2割存在。 ・修繕積立金・管理費ともに、滞納が「ある」割合が約30%。 ・大規模修繕を実施するにあたっては、修繕積立金の不足を課題として挙げる割合が最も多い。 ・耐震診断や耐震改修を実施するにあたっては、工事の費用負担や合意形成が課題となっている。 	<p>【分譲マンションの課題】</p> <p>高齢化への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の高経年とともに区分所有者、居住者の高齢化が進み、管理に対する意欲および管理力のさらなる低下、資金力の低下などが懸念され、管理に関する体制強化に関する支援が求められる。 ・特に建築時期が古い建物に関し、管理費・修繕積立金の滞納や空き室がある割合が高く、維持管理の財源不足に対するマンション側の対応への助言等が求められる。 ・管理上の問題として、「入居者の高齢化」の割合が最も高くなっており、建物と入居者の2つの老いに対して適切な対応が必要。 <p>管理意識の啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小規模マンションを中心に、「管理組合」及び「管理規約」がなく、管理運営体制が整っていないと考えられるマンションがみられ、適切な維持管理が困難な状況となっているため、管理組合の設立や管理規約の設置に関する支援等の対策が必要。 ・管理委託しているマンションでは、賃貸化による役員のなり手不足や管理への無関心が課題になっており、区分所有者、居住者による管理意識の向上や管理に関する主体性が求められる。 <p>老朽マンションの補修・改善、大規模修繕等の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・腐朽・破損がある、大規模修繕が必要となっているにもかかわらず実施されていないなど、適切な維持管理が行われていないマンションへの適切な助言や阻害要因への対応の支援等が必要。 ・特に、最も大きな大規模修繕の阻害要因となっている修繕資金不足への融資や助成、資金捻出等への助言や支援が必要。 <p>超高層マンションへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現状では良好な管理が行われているが、維持管理コストの高さや技術的な側面、区分所有者の多さ、賃貸化など権利関係の複雑化、多様な用途の混在などから、一般的なマンションに比べて運営や修繕、建替え等が困難であることが予想される。ヒアリングなどでは災害時の心配はあるものの、具体的な指摘がなく、長期的視点が不足。

分野	マンションの実態	課題
<p>① マンションストックの維持管理等</p>	<p>【賃貸マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 賃貸マンションとオーナーの住まいとの位置関係は、オーナーの住まいが「賃貸マンション内にある」割合は約 4 割で、約 6 割は区内に居住。 • 部分委託を含めた管理会社への委託が約 3/4、自主管理が約 1/4 で、住まいが賃貸マンション内にある場合や隣接している場合は、自主管理の割合が高い。 • 住まいが区外にある場合でも、自主管理のマンションが約 1 割存在。 • 築 40 年経過したマンションで、大規模修繕を実施していないものが約 3 割存在。 • 長期修繕計画について、44.6%が未作成となっており、建築時期が古いものや戸数規模が小さいものでは、作成していない割合が多い。 • 建築時期が古くなるほど、経営状態が「やや厳しい」「厳しい」が増加。 • 経営が厳しい理由として、「退去後のリフォームに費用がかかる」「建物や設備を修繕するための費用がかかる」の割合が多い。 • 大規模修繕や耐震診断・耐震改修を実施するにあたっては、工事の費用負担を問題として挙げる割合が最も多い。 	<p>建替えの状況</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建替えに際して障壁となる「合意形成」「高齢者等への対応」への支援が必要。 <p>【賃貸マンションの課題】</p> <p>管理の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> • オーナーの住まいが「賃貸マンション内にある」割合が約 4 割と多く、多くの賃貸マンションが個人による管理となっていることがうかがえるため、管理ノウハウ不足等となっている恐れがあり、管理実態の詳細な把握が必要。 • 管理室・管理事務所の設置や、建物の入り口に連絡先の表示がされていないマンションが多く、万一管理不全に陥った場合に備えて、所有者又は連絡先を把握しておくことが重要。 <p>老朽マンションの補修・改善、大規模修繕等の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> • 腐朽・破損がある、大規模修繕が必要となっているにもかかわらず実施されていないなど、適切な維持管理が行われていないマンションへの適切な助言や阻害要因への対応の支援等が必要である。 • 特に、最も大きな大規模修繕の阻害要因となっている修繕資金不足への融資や助成、資金捻出等への助言や支援が必要。 <p>空き室への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建築時期が古いほど、空き室のあるマンションが多くなっており、リノベーションや魅力づけなどにより空室対策が必要である。 老朽化→空き家増加→収益悪化→資金が不足→耐震改修や補修・リノベーションができない→更なる魅力の低下→更なる空き家の増加といった負のスパイラルに陥る恐れ。 • 「退去後のリフォームに費用」「建物や設備を修繕するための費用」が負担となっており、「修繕等、建築や設備について」専門家に相談できる仕組みが必要である。 • 賃貸マンションを不良ストックとさせずに改善させる方策が必要。 <p>経営改善の取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> • 古くなるほど経営が厳しいマンションが増加する傾向であり、経営改善のための取り組みは「家賃の値下げ」、「敷金・礼金・更新料等の値下げ」が最も多く、リフォームや資金計画の見直しなどの積極的な改善策が撮られておらず、負のスパイラルに陥っていることへの対応が必要。

分野	マンションの実態	課題
②マンション生活を取り巻く居住環境	<p>【分譲マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 総戸数に占める賃貸用住戸の割合が半数以上のマンションは、23.1%となっている。 棟ごとの空き住戸率は、「0%（空き住戸なし）」が55.4%と最も多いものの、1980年以前のマンションでは、空き住戸率5%以上の割合が多い。 <p>【賃貸マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 棟ごとの空き住戸率は、「0%（空き住戸なし）」が約8割を占めているものの、概ね建築時期が古いものほど、15%以上空き住戸があるマンションの割合が多い。 	<p>【分譲マンションの課題】</p> <p>長期的視点に立った計画的な維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築時期が古い・戸数が小さいマンションを中心とした長期修繕計画未作成のマンションの長期修繕計画作成促進が必要。 超高層マンションの長期的視野に立った維持管理、マンションの環境への配慮、建物の長寿命化が必要。 <p>【賃貸マンションの課題】</p> <p>長期的視点に立った計画的な維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築時期が古い・戸数が小さいマンションを中心とした長期修繕計画未作成のマンションの長期修繕計画作成促進が必要。
③防災、まちづくり	<p>【分譲マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震診断や耐震改修工事を実施したものは少なく、工事の費用負担や合意形成が課題となっている。 防災訓練を行っているマンションの割合はあわせて31.3%で、半数以上は防災訓練を実施していない。一方、災害発生時には、約10%のマンションが「一時滞在スペースの開放」に協力できると回答。 <p>【賃貸マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震診断や耐震改修工事を実施したものは少なく、改修工事の費用負担やオーナーの高齢化が課題となっている。 防災訓練を行っているのは1割に満たず、飲料水や救急・避難用の器具など、防災用の備蓄や装備についても、65%のマンションは「何もしていない」と回答。 	<p>【分譲マンションの課題】</p> <p>耐震化の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 旧耐震建築物の耐震診断、耐震性が不足するマンションの耐震改修の促進が必要。 特に竣工図がない、検査済み証がないなど、購入者の瑕疵に当たらない条件不備による耐震診断・耐震改修助成の拡充、条件緩和等の検討が必要。 <p>災害への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災訓練を行っているマンションの割合が減少しており、首都直下地震の危険性や異常気象などの災害危険性が高まる中、高齢化、居住者の多様化など、防災力の低下が見込まれる中、防災意識・防災力の向上が必要。 <p>【賃貸マンションの課題】</p> <p>耐震化の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 特に北部地域において旧耐震の数・割合が高く、耐震診断、耐震性が不足するマンションの耐震改修の促進が必要。 耐震診断や耐震改修を実施しない理由は、「工事費用の負担」の割合が最も高く、耐震化の促進のための資金面での対応が必要である。 <p>災害への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災訓練を行っているマンションはごくわずかであり、防災用の備蓄や装備についても「何もしていない」マンションが大部分である。首都直下地震やゲリラ豪雨などから居住者を守るマンションとしての備え、居住者自身が自らを守るためのマンション単位での共助の取組みが必要である。

分野	マンションの実態	課題
④ コミュニティおよび関係団体との連携	<p>【分譲マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住者による問題やトラブルとして、6.3%のマンションで、住戸の民泊転用に関するトラブルが生じている。 住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは、全体の約 3/4 となっており、ルールを定めている場合は、ほとんどが民泊を禁止。 町会に「加入していない」割合は約 1 割となっており、加入していない理由は、「町会に加入することに意義を感じない」が 31.8%と最も多くなっている。 行政に求める支援の内容としては「施策や支援策の情報発信」が 31.8%と最も高い一方、既存施策についての認知度は、高いものでも 3 割に満たない。 マンション管理について、専門家のアドバイスを受けている割合は 20.3%となっている。 <p>【賃貸マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅宿泊事業法に基づきルールを定めているマンションは、全体の約 15%となっており、ルールを定めている場合は、ほとんどが民泊を禁止。 入居者が「地域の活動にあまりかかわっていない」が 26.1%となっている。 	<p>【分譲マンションの課題】</p> <p>民泊への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 「住戸の民泊転用に関するトラブル」を防ぐため、民泊に対するルール作成のための管理規約改定や運用のための管理組合への情報提供等が必要。 <p>コミュニティ</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢化、居住者の多様化、近隣への関心の低下など、コミュニティの衰退の恐れが高まる中、マンション内での相互のコミュニティの強化、マンション周辺も含めたコミュニティ力の強化が必要。 地域活動の意義を感じられるような情報提供等が必要。 行政や専門家が行う支援に対する認知度が低く、周知や理解を深める工夫が必要。 <p>【賃貸マンションの課題】</p> <p>民泊への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 民泊の届け出を出している賃貸マンションはわずかであるが、他区の例では周辺住民やマンション居住者への迷惑行為が発生しているため、民泊を行っているマンションにおける問題の抽出と対策が求められる。 オーナーが民泊を行っている場合と賃借人が民泊を行っている場合が考えられ、それぞれにおいて発生する問題への対処が必要である。 <p>コミュニティ</p> <ul style="list-style-type: none"> 町会加入、町会費徴収の割合は増加しているものの、孤独死の防止や災害時の助け合いの必要性から居住者のコミュニティ意識の醸成が必要となっている。
⑤ 環境への配慮	<p>【分譲マンションの実態】</p> <ul style="list-style-type: none"> 省エネや環境について、「特に配慮しておらず、今後の改修予定もない」が 29.2%と最も多い。 「設備の省エネ化（省エネエアコン、節水トイレ、ヒートポンプ給湯器、LED照明等）」を行っているものは 28.0%。 	<p>【分譲マンションの課題】</p> <p>環境への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> 省エネ改修を行っているマンションは少ないが、光熱費の負担増や災害時の停電などへの対応を考え、LED の導入や複層ガラス、外断熱改修、再生可能エネルギーの導入などが求められる。

分野	マンションの実態	課題
	<p data-bbox="331 259 644 293">【賃貸マンションの実態】</p> <ul data-bbox="331 300 842 533" style="list-style-type: none"> • 省エネや環境について、「特に配慮しておらず、今後の改修予定もない」が32.4%と最も多い。 • 「設備の省エネ化（省エネエアコン、節水トイレ、ヒートポンプ給湯器、LED照明等）」を行っているものは28.0%。 	<p data-bbox="882 259 1195 293">【賃貸マンションの課題】</p> <ul data-bbox="882 300 1453 479" style="list-style-type: none"> • 省エネ改修を行っているマンションは少ないが、光熱費の負担増や災害時の停電などへの対応を考え、LEDの導入や複層ガラス、外断熱改修、再生可能エネルギーの導入などが求められる。