

令和5年度青梅市マンション実態調査 結果概要

調査の目的

青梅市は、鉄道路線が2路線、鉄道駅が12駅と多く利便性の高い住宅都市として発展してきた。将来の街づくりにおいては、超高齢社会の進展、大規模災害に向けた対策、地球環境への配慮などの取り組みに加え人口減少などの新たな社会経済状況の変化にも対応した都市の形成をめざしている。

令和3年に改定した青梅市都市計画マスタープランでは、まちの将来像を「みどりと清流、歴史と文化、ふれあいと活力のまち 青梅」と定め、市の特性を活かし鉄道駅を中心とした利便性の高い生活圏の形成と各駅の役割や機能の分担・連携をはかるとともに緑を保全・創出し、メリハリのある都市を形成することにより、まちを歩くことやコミュニティ活動の活性化も促進し、健康や観光などの多面的な効果を生み出す魅力あるまちづくりを進めている。

近年、都心近接の利便性の高さや青梅駅周辺の再開発、さらに土地区画整理事業による宅地利用の増進を背景に人口が増加しており（令和6年月現在 129,468人）、それに伴って建設されたマンションは増加傾向にあり、大規模マンションも多くなる傾向にある。一方、高経年化が進むマンションも増加傾向にあり、住民の高齢化とともに管理運営の課題が多様化、複雑化して、再生問題に直面するマンションが多くなる傾向にある。

青梅市においても、国及び東京都と連携し計画的なマンションの管理の適正化に向けた施策を推進していく必要がある。

令和2年6月に改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」により、マンション管理適正化推進計画や管理計画認定といった制度が創設されたことに伴い、当該制度の導入等を含めて、今後のマンション施策を検討する上での基礎資料とするため、青梅市内のマンションの基礎資料や管理状況等に関する調査を行い、現状や課題等の整理を実施することとした。

調査方法

調査の実施は、一般社団法人東京都マンション管理士会に委託した。

調査対象のマンション管理組合宛にアンケート調査票を郵送するとともに、期限までに回答が得られなかったマンションに対しては調査員による戸別訪問を実施し、アンケートへの協力依頼、管理状況の聞き取り及び目視による外観確認を行った。

調査対象マンション

市が税部局からの情報を基に取得した、登記情報から市内マンションの棟数を以下の通り抽出した。

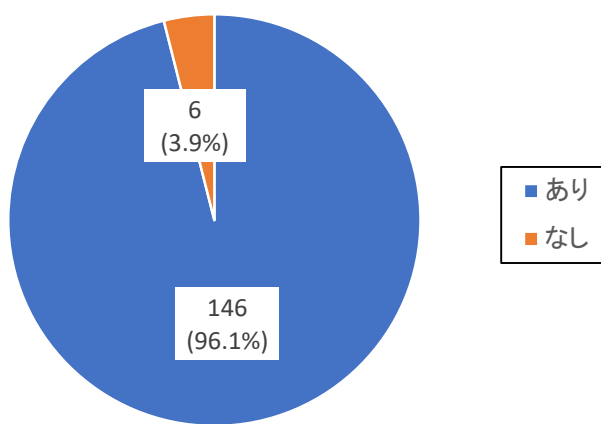
①	「マンション」に分類されるもの	215棟
②	「マンション」には分類されないが「マンション」であると思われるもの	1棟
③	インターネット情報（①と重複しないもの）	7棟
	計	223棟

※管理状況届：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に基づく管理状況届
※インターネット情報：一般社団法人東京都マンション管理士会がインターネットから収集

調査結果

1 管理組合の有無

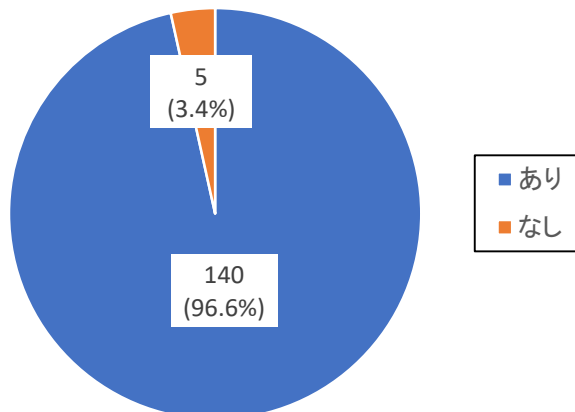
- ・管理組合の有無について、“あり”は96.1%、“なし”が3.9%であった。
- ・築年別では、“1973～1982年”のマンションでは、“なし”が12.5%であった。
- ・戸数別では、“1～20戸”のマンションで“なし”が12.5%であった。



n=152

2 管理規約の有無

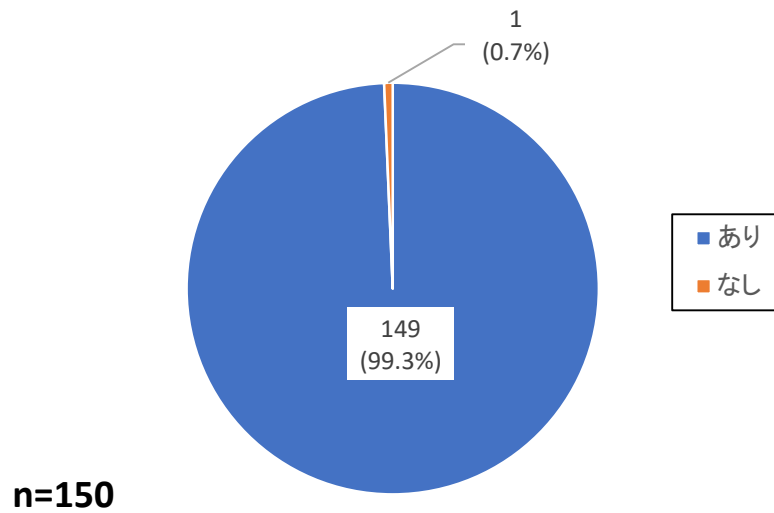
- ・管理規約が“あり”は96.6%、“なし”は3.4%であった。
- ・築年別では、“1973年～1982年”のマンションで“なし”が10.7%、また“1983年～1992年”のマンションでも“なし”が1.6%あった。
- ・戸数別では、“1～20戸”のマンションで“なし”が14.3%であった。



n=145

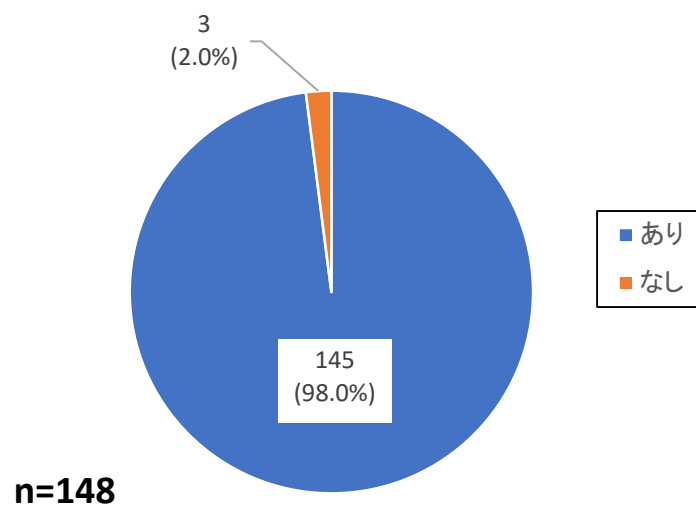
3 管理費の有無

・管理費について、“あり”は99.3%、“なし”が0.7%であった。



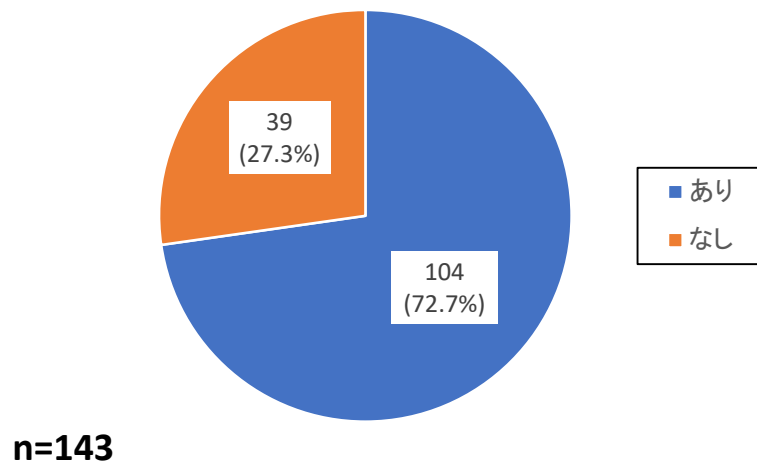
4 修繕積立金の有無

・修繕積立金について、“あり”が98.0%、“なし”は2.0%であった。



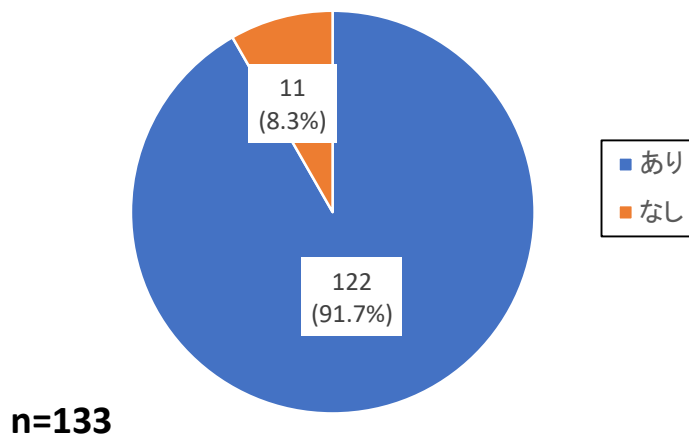
5 長期修繕計画の有無

- ・長期修繕計画の有無については、“あり”が72.7%であったが、“なし”も27.3%あった。
- ・築年別では、“1972年以前”においては“なし”が100%、“1973年～1982年”と“1983年～1992年”においては、“なし”が約4割程度あった。
- ・戸数別では、“1～20戸”においては“あり”が44.4%にとどまり、“80～100戸”では71.4%、他の戸数規模では“あり”が80%以上であった。



6 大規模修繕の実施の有無

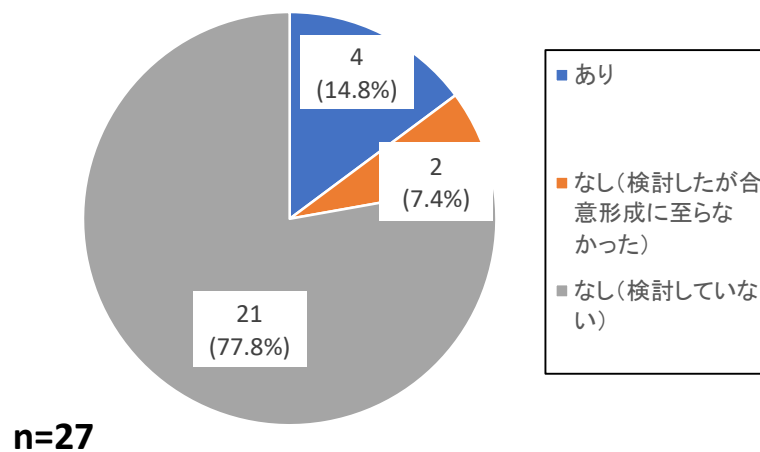
- ・大規模修繕の実施の有無は、“あり”91.7%、“なし”8.3%であった。
- ・築年別で大規模修繕回数をみると、“1回”は“2003～2012年”では75.0%、“2回”は“1983～1992年”では47.4%であった。
- ・戸数別で大規模修繕回数をみると、“1～20戸”では37.5%、“41～60戸”でも34.5%と“1回”が最多であった。



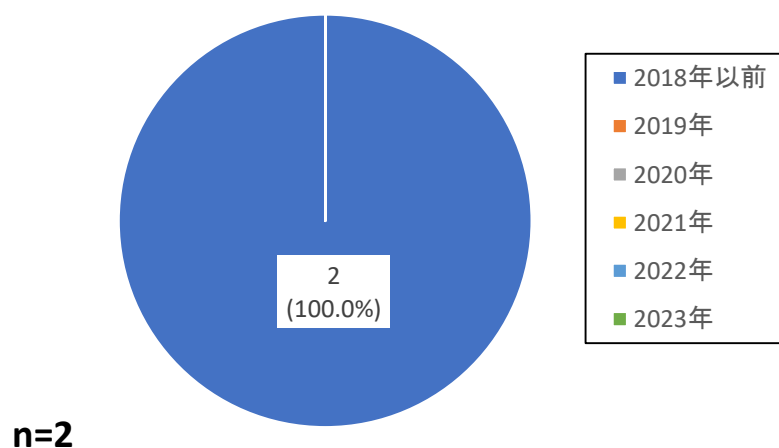
7 耐震化の実施状況

(1) 診断の有無

- ・耐震診断調査実施の有無については、“なし（検討していない）”が77.8%、“あり”が14.8%、“なし（検討したが合意形成に至らなかった）”が7.4%となっている。
- ・戸数別では、“1～20戸”のマンションで“なし（検討していない）”が85.7%であった。

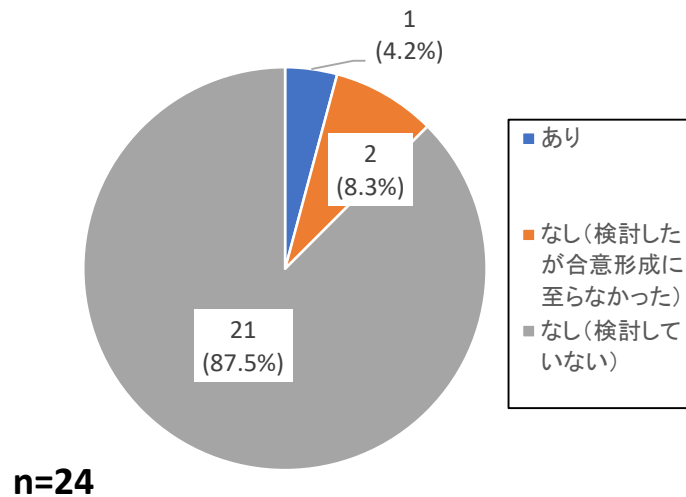


【実施時期】



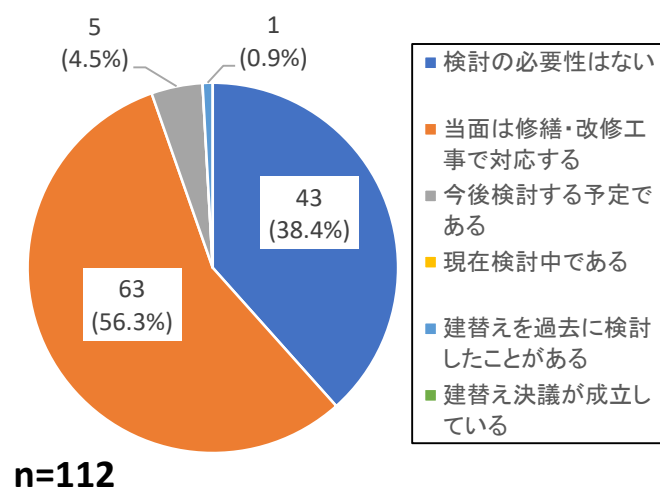
(2) 耐震改修工事实施の有無

- ・耐震改修工事实施の有無については、“なし（検討していない）”が87.5%、“なし（検討したが合意形成に至らなかった）”が8.3%、一方で“あり”は4.2%であった。
- ・戸数別では、“1～20戸”で“なし（検討していない）”が91.7%であった。



8 建替えについて現在の検討状況について

- ・建替えの検討については、“当面は修繕・改修工事に対応する”が56.3%、次いで“検討の必要性はない”が38.4%であった。

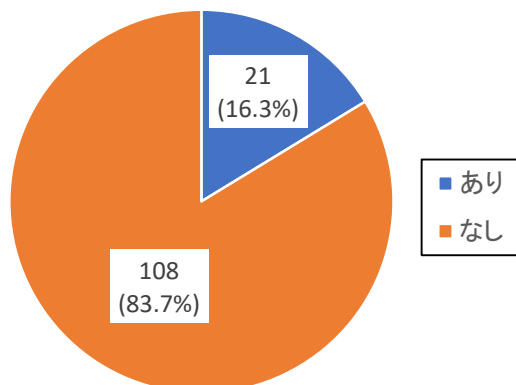


9 防災組織・防災マニュアル

- ・防災組織の有無については、“なし”が83.7%であった。
- ・防災組織の結成年については“2013年以降”が80.0%であった。

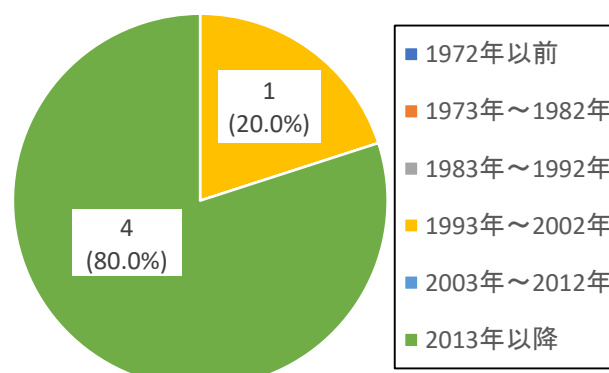
(1) 防災組織の有無

【有無について】



n=129

【結成時期】

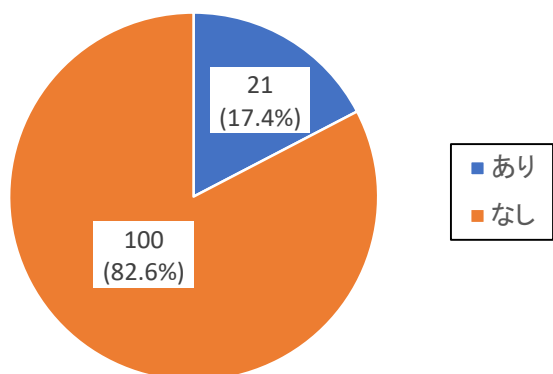


n=5

(2) 防災マニュアルの作成の有無

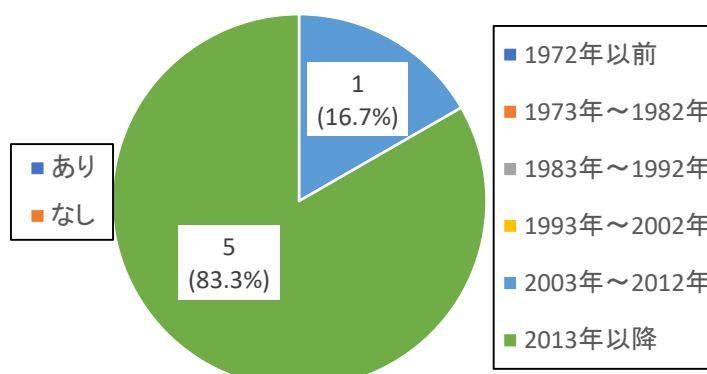
- ・防災マニュアルについては、“なし”が82.6%であった。
- ・防災マニュアルが“あり”と回答したマンションの内、マニュアルの作成時期について“2013年以降”が83.3%と最多で、2002年以前に作成されたものはなかった。
- ・防災マニュアルが“あり”と回答したマンションの内、区分所有者・居住者への周知状況について“周知されている”が72.7%であった。

【作成について】



n=121

【作成時期】

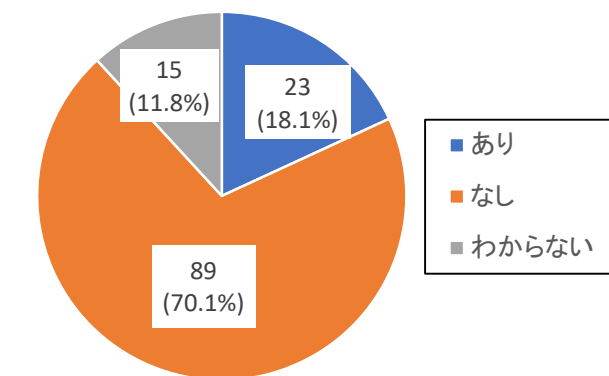


n=6

10 地域コミュニティについて

(1) マンション内の自治組織（自治会）の有無について

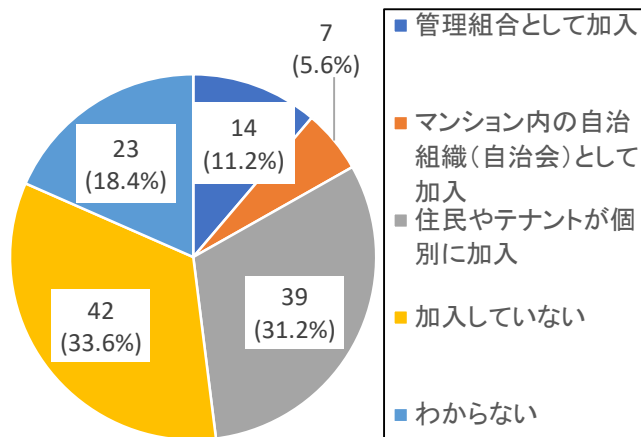
・マンションの自治組織は“なし”が70.1%であった。



n=127

(2) 地域の町会等への加入状況について

・地域の町会への加入は、“管理組合として加入”しているマンションが11.2%あるが、“加入していない”マンションも33.6%あり、“わからない”と合わせると5割を超える。



n=125

青梅市における課題整理及び解決策の検討

マンション施策に対する課題整理の考え方

- ・実態調査から分析された青梅市のマンションの管理の状況から勘案すると、管理不全の兆候のあるマンションや管理状況に大きな問題のないマンションもあり、管理水準にバラツキがあると考えられ、管理状況に応じた施策の展開が求められる。
- ・今回のマンションに対する施策は、初期の取組となるため、喫緊の課題である管理不全への対策を中心に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」）という。」や「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（以下「東京都管理条例」という。）」による対応を主とした施策とする。
- ・管理に問題が無いと思われる大多数のマンションに対しては、管理水準の底上げを目指すため、それぞれの状況に応じた課題解決型の施策の提供が求められる。
- ・管理状況が良好で、意識の高いマンションに対しては、管理計画認定制度への申請を後押しして認定取得をすすめることにより、青梅市でのマンション管理のリーダー的存在として位置づけ、資産価値の向上のモデルケースとするのが望ましい。
- ・旧耐震マンションについては、課題解決の支援を行うほか、必要に応じて「マンション管理適正化法」や「東京都管理条例」による対応も検討する。

【課題１】管理不全の兆候の状況

●実態調査結果

- (1) 管理組合の無いマンション：6棟（3.9%、20戸以下5棟、40戸以下1棟）
法律により区分所有者の団体は当然に構成されるが、「無い」としたマンションは団体としての活動が無いものと想定される。管理組合が管理の主体として管理組合の運営を適正に行うことが必要である。
- (2) 管理組合の総会開催無：1棟（0.7%、20戸以下）（cf. 国土交通省調査 0.3%）
管理組合の最高意思決定機関として少なくとも年1回の総会を開催することが必要である。
- (3) 管理者の設置のないマンション：9棟（6.4%）（cf. 国土交通省調査 1.2%）
区分所有者は管理者を選任し、管理者はマンション管理の目的が達成できるように法令等を遵守し、区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。
- (4) 管理規約の無いマンション：5棟（3.4%）（cf. 国土交通省調査 0.2%）
居住実態を踏まえた自主的な管理規約等とすることや、必要に応じて管理規約等の改正をすることが必要である。
- (5) 管理費の無いマンション：1棟（0.7%）
マンションの管理の実態の応じ管理費として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定め、適切に使用することが必要である。
- (6) 修繕積立金の無いマンション：3棟（2.0%）（cf. 国土交通省調査 0.4%）
マンションの管理の実態の応じ管理費として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を

定め、適切に使用することが必要である。また、修繕積立金は、管理費と区分して経理することが必要である。

(7) 計画修繕の状況

①長期修繕計画が無い又は策定中：39棟（27.3%）（cf. 国土交通省調査 6.4%）

②大規模修繕の実施が無い（築20年以上）：8棟（7.2%）（cf. 国土交通省調査 7.7%）

長期修繕計画が無いマンションは国土交通省調査と比較しても非常に多い。築30年以上のマンションでは4割近く、20戸以下のマンションでは5割以上で、20戸超のマンションでも1割程度で長期修繕計画がない状況が確認された。これらのマンションでは、計画修繕の不全や修繕資金の不足による管理不全の懸念がある。

快適な住環境及び資産の維持保全を図るため、建物・設備の実態に即した長期修繕計画を作成し、定期的に見直しを行うことが重要であることから、長期修繕計画の必要性について情報提供や啓発活動が有効である。

大規模修繕の実施がないマンションは築40年以上でも一定数存在し、これらのマンションについては状況により「マンション管理適正化法」における勧告などが必要となる可能性もある。

【課題解決にあたり重要となる視点】

- (1) 管理規約が無いマンションへの対応
- (2) 総会が開かれていないマンションへの対応
- (3) 理事会が開かれていないマンションへの対応
- (4) 長期修繕計画が作成されていないマンションの対応
- (5) 管理費、修繕積立金が無いマンションの対応

【課題解決にあたり検討すべき主な方策】

管理不全の恐れのあるマンションや管理不全の兆候のあるマンションへは、「マンション管理適正化法」や「東京都管理条例」による助言・指導・勧告の仕組みを使って、管理の適正化を図る。

(1) 適正化法、東京都条例等への対応

- ①「マンション管理適正化法」に基づく助言、指導及び勧告
- ②「東京都管理条例」に基づく助言、支援及び指導又は勧告
- ③マンション管理適正化推進計画に基づく管理計画認定制度の基準（上乘せ）と運用

(2) その他

- ①東京都のマンション管理に関する制度の利用支援
 - ・マンション管理アドバイザー制度活用支援（5回まで無料の制度）
- ②要支援マンションを中心に第三者管理者方式に関する情報提供
- ③行政から管理組合に働きかけるなど能動的な支援
例）セミナー、相談会開催

【課題2】マンションの高経年化と居住者の高齢化への対応

●実態調査結果

- (1) マンションの経年の状況＝高経年マンションの増加

高経年のマンション（築40年以上）は34棟（23.6%）、10年後には6割を超え、20年後には9割近くとなり、ほとんどが高経年マンションとなる。

築30年～39年の高経年マンション予備軍（10年以内に高経年化）の割合が特に多い（44.4%と半数近く存在しこのボリュームゾーンへの対策が重要）。

上記逆に言うと築20年以内のマンションの割合が少ない（10.4%：2013年以降は1棟のみしか建築されていない）。

高経年マンションへの対策（管理不全の兆候の各要素や賃貸化率は高経年ほど増加する）は（10年以内の）喫緊の課題となる。

管理組合の主体的な活動が進むよう、実態調査により把握した管理状況や管理組合要望に応じて情報提供や啓発活動を行っていくことが有効である。

（2）高齢化がすすむ

65歳以上のみの世帯は60.8%のマンションで3割を超えており、青梅市の老年人口割合（28.1%：青梅市住宅マスタープラン令和2年3月）が他市と比較しても高いことと相まって、今後さらに高齢化が進むものと想定される。マンションを良好に管理する上での課題についても、区分所有者や居住者の高齢化が最上位であり、高齢化の問題は顕在化しているといえる。

高齢化によるマンション管理上の問題として、役員のなり手不足、管理組合活動の停滞（議決権が行使できない等）、高齢者単独世帯の増加による認知症や孤立死問題、相続トラブル（相続放棄などによる管理費等未収）、建替えへの不参加（検討の停滞）の発生が想定される。

行政によるサービスの情報提供や生活支援、見守りサービスなどの施策が有効である。

（3）共用部バリアフリー化は十分とは言えない

バリアフリーの実施状況は手すりやスロープなどの設置は半数程度で確認できたが、無回答も多い。2018年以降バリアフリー化のための改修工事を実施しているマンションは4棟であり、近年積極的に取り組んでいる様子はいかがえない。問題ないと認識するマンションが多く存在するが、バリアフリーに対する意識が低い可能性もあり啓発活動や情報提供が必要である。

バリアフリー改修工事への助成など行政として促進対策が有効となる。

（4）計画修繕の状況（課題1(7)以外）も課題が多い

劣化診断実施「なし」と「わからない」で54棟（43.5%）と半数近く、自らの建物や設備の状況を把握できていないマンションが多いことから、情報提供や啓発活動が必要である。

修繕を実施する上での課題では「修繕積立金の不足」51棟（52.0%）、「区分所有者の無関心」32棟（32.7%）が上位となった。修繕積立金については、必要に応じて値上げ等の対応を検討できる管理組合運営が必要となる。

（5）管理費等の滞納

6か月以上の長期にわたる管理費等の滞納があるマンションは四分の一程度（管理費25.5%、修繕積立金26.3%）存在し、国土交通省調査（19.1%）を上回っている。

滞納は高経年マンションで発生率が増加し、その期間が長くなると対応が難しくなる。滞納者への対応に関するルール（電話や書面による督促、法的措置、管理組合の役割等）は8割ほどのマンションで「あり」と回答されている。このルールの確実な策定と、その実行ができるような管理組合運営が可能となる情報提供や啓発活動が有効となる。

【課題解決にあたり重要となる視点】

- (1) 高経年マンションの管理状況（管理委託、管理上の課題等）
- (2) 高経年マンションの計画修繕の状況と対応（長期修繕計画、大規模修繕の実施、劣化診断等）
- (3) バリアフリー対策とその状況
- (4) 高経年マンションの居住者の状況（高齢者割合、単身高齢者世帯、世帯構成等）

【課題解決にあたり検討すべき方策】

(1) 他の行政の既存の主な施策

- ① マンション管理に関するセミナーの開催
- ② マンション管理に関する相談会の実施
- ③ マンション管理に関するアドバイザーの派遣

(2) その他

- ① 東京都のマンション管理に関する制度の利用支援
例) 総合相談窓口の紹介、マンション管理アドバイザー制度利用時の助成
- ② 近隣の市との連携または共同での支援制度の提供
- ③ 築年数や規模に近いマンション同士の交流会や共同での専門家派遣
- ④ 築年数に応じた支援の実施（新築時、築浅時、初期、中期、長期等）
例) セミナー、相談会開催

【課題3】マンションの再生への取組（耐震化対策、建替え検討）

●実態調査結果

(1) 高経年化

1982年以前築のマンションは34棟（23.6%）と一定程度存在し、築30年以上98棟（68.0%）と、高経年化は急激に進む予想。

(2) 旧耐震マンションの状況

耐震調査診断実施は、「なし」（検討したが合意形成に至らず、検討していない）が23棟（85.2%）。耐震診断を検討しない理由は、「診断への関心が低い」「合意形成が難しい」が各々5棟（38.5%）、耐震診断を検討したが合意形成に至らなかった理由は「区分所有者の関心が低い」「業者選定が難しい」が挙げられており、啓蒙活動や情報提供が必要である。

耐震改修工事は「なし」（検討したが合意形成に至らず、検討していない）が23棟（95.8%）。耐震改修工事を検討しない理由は「改修工事費用がない」（50.0%）、「改修への関心が低い」と「合意形成が難しい」（28.6%）、耐震改修工事を検討したが合意形成に至らなかった理由は「改修費用がない」でありいずれにしても費用面の課題が大きい。

(3) 建替え検討の課題

建替えに対する現在の検討状況は、「当面は修繕・改修工事で対応する」63棟（56.3%）、「検討の必要性は無い」43棟（38.4%）、「今後検討する予定である」5棟（4.5%）、「建替えを過去に検討したことがある」は1棟あった。建替えを検討するマンションはまだ少数ではあるか、高経年化に伴い今後は増加する可能性もある。青梅市においては区分所有者や居住者の高齢化が進展傾向であることから、建替え検討の障壁となる可能性もある。

【課題解決にあたり重要となる視点】

- (1) 旧耐震基準でありながら、耐震診断、耐震改修が出来ないマンションの状況
- (2) 旧耐震マンションにおけるマンション再生の検討状況
- (3) 建替えの検討状況
- (4) 長寿命化の検討状況

【課題解決にあたり検討すべき方策】

(1) 他の行政の既存の主な施策

- ① マンション管理に関するセミナーの開催
- ② マンション管理に関する相談会の実施
- ③ マンション管理に関するアドバイザーの派遣
- ④ マンション再生（耐震、建替え）に関するアドバイザーの派遣

(2) 適正化法、東京都条例等への対応

- ① 「マンション管理適正化法」に基づく助言、指導及び勧告
- ② 「東京都管理条例」に基づく助言、支援及び指導又は勧告
- ③ マンション管理適正化推進計画に基づく管理計画認定制度の基準（上乘せ）と運用

(3) その他

- ① 東京都のマンション管理に関する制度の利用支援
 - 例) 総合相談窓口の紹介、マンション管理アドバイザー制度利用時の助成
- ② 近隣の市との連携または共同での支援制度の提供
- ③ 築年数や規模が近いマンション同士の交流会や共同での専門家派遣
- ④ 都市計画と連動したマンションの建替え（青梅市住宅マスタープラン令和2年3月）
 - 例) セミナー、相談会開催

【課題4】マンションの防災対策

●実態調査結果

- (1) 防災組織がある：21棟（16.3%）（cf. 国土交通省調査 16.4%）
- (2) 防災マニュアルがある：21棟（17.4%）（cf. 国土交通省調査 19.2%）
- (3) 防災訓練を実施している：42棟（34.7%）（cf. 国土交通省調査 44.1%）
- (4) 備蓄物あり：41棟（複数回答：実際の備蓄品を回答したのは19棟）
 - うち、簡易トイレ：11棟（8.9%）、飲食品 17棟（13.7%）、医薬品 6棟（4.8%）
 - （cf. 国土交通省調査：非常食・飲料 13.4%、防災用品・医薬品 20.3%）
- (5) エレベーター地震時管制運転装置有り：64棟（76.2%）
- (6) エレベーター戸開走行保護装置有り：51棟（65.4%）
- (7) エレベーター内非常用備蓄キャビネット有り：7棟（8.1%）
- (8) 今後取り組んでいきたい防災対策
 - 「マンション内の避難行動要支援者の把握」26棟（24.3%）
 - 「防災マニュアルの作成」24棟（22.4%）

「災害用の設備・備蓄品・装備品の新規追加」21棟（19.6%）

防災組織、防災マニュアル、防災訓練、いずれの取り組みも国土交通省調査を比較してやや少ない割合となった。防災や防犯の観点からの取組は、マンション内におけるコミュニティ形成にも結び付くものと考えられるので、防災・防犯対策等やユニバーサルデザインへの対応についての情報提供や啓発活動が必要である。

【課題解決にあたり重要となる視点】

- （１）規模別、築年別防災組織率
- （２）防災計画、マニュアルの作成状況
- （３）備蓄（家庭、管理組合）の状況
- （４）災害時の安否確認や要援護者の把握の状況

【課題解決にあたり検討すべき方策】

（１）他の行政の既存の主な施策

- ①マンション管理に関するセミナーの開催
- ②マンション管理に関する相談会の実施
- ③マンション管理に関するアドバイザーの派遣
- ④防災に関するアドバイザー派遣、備蓄品等への費用助成、エレベーター安全装置に対する費用助成等

（２）その他

- ①東京都のマンション管理に関する制度の利用支援
例）総合相談窓口の紹介、マンション管理アドバイザー制度利用時の助成
- ②近隣の市との連携または共同での支援制度の提供
例）セミナー、相談会開催

【課題５】マンションの居住者のコミュニティ形成

●実態調査結果

（１）地域の自治会・町会への加入状況

「加入していない」「わからない」：65棟（52.0%）

「住民やテナントが個別に加入」：39棟（31.2%）

「管理組合として加入」：14棟（11.2%）

「マンション内の自治組織として加入」：7棟（5.6%）

地域の自治会・町内会への加入状況から、地域コミュニティへ形成の活動は十分ではないことが伺える。大規模災害時にはマンションが避難所として活用された事例もあり、地域コミュニティの形成は防災活動としても地域に貢献するものと考えられる。地域コミュニティに向けた情報提供や啓発活動が必要である。

（２）参加している町会活動

「地域の祭り」：27棟（54.0%）

「自治会・町内会等の会合」24棟（48.0%）

「地域の清掃活動」：17 棟（34.0％）

【課題解決にあたり重要となる視点】

- （１）マンションの自治組織の状況
- （２）定住意向と町会加入、町会活動参加との関連状況
- （３）災害対策と町会・自治組織の関係
- （４）マンション内のコミュニティ形成の状況

【課題解決にあたって検討すべき方策】

（１）他の行政の既存の主な施策

- ①マンション管理に関するセミナーの開催
- ②マンション管理に関する相談会の実施
- ③マンション管理に関するアドバイザーの派遣

（２）その他

- ①東京都のマンション管理に関する制度の利用支援
例）総合相談窓口の紹介、マンション管理アドバイザー制度利用時の助成
- ②近隣の市との連携または共同での支援制度の提供
例）セミナー、相談会開催

【課題６】行政施策等の情報提供と相談体制の充実

●実態調査結果

（１）マンションに関する行政施策について「知らない」の回答率

行政施策として「管理計画認定制度」は半数程度の認知度があったが、「分譲マンション管理無料相談会」、「マンション管理アドバイザー制度利用助成制度」、「分譲マンション相談窓口」、「管理状況届出制度」、「分譲マンション耐震セミナー・耐震相談会」、「分譲マンション耐震化助成事業」、「マンション改良工事助成」については８割近くが認知されていないことが確認された。

情報提供の充実を図るためには、管理組合に確実に情報を届けることが重要であるが、今回の調査においても管理組合用の郵便ポストがないマンションも２０％程度確認され、郵送では情報が届かないと思われるマンションも見受けられた。

近年のインターネットやメールの普及などから情報提供手段は多様化しており、これらを活用した情報提供を充実することが有効である。また、Web 会議を活用したセミナーの開催など、ICT 化の推進を検討することも有効と考える。

マンション管理には、専門的な知識も必要となることから、建築士やマンション管理士などの専門家の活用も有効であるが、青梅市においてはその活用状況が十分ではないことが確認された。

行政が開催する無料相談会は、上記管理組合と専門家とのファーストコンタクト（出会い）にもなり得ることから、定期的な相談会の開催など体制の充実を図ることは有効である。

【課題解決にあたり重要となる視点】

- （１）情報の受け手であるマンションの郵便ポスト等ハード面の状況

- (2) 同様にインターネットやメールなどソフト面の状況
- (3) 多様な情報提供手段の活用状況
- (4) 専門家の活用状況

【課題解決にあたって検討すべき方策】

(1) ICT 化の推進

- ①インターネットやメールなどの積極的な活用
- ② Web 会議を活用したセミナーや相談会などの開催

(2) その他

- ①定期的な相談会の開催
- ②情報認知度の定期的な確認

以上