

団地型マンション実態調査

■ 団地型マンション実態調査

1. 調査目的

団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの検討のための基礎的な資料を得ることを目的として、各団地型マンションの管理方式、敷地の共有関係及び再生意向等を調査した。

2. 団地型マンションの定義

分譲マンションで、同一所在地で2棟以上の住棟が存するもののうち、複数の住棟の区分所有者による敷地の共有が確認されたもの。

3. 調査手法等

アンケート調査(郵送回収)による。

(1)調査対象:東京都内に存する、昭和58年以前に建設された団地型マンション(285団地)^{※1}の管理組合

(2)調査時期:平成28年8月

(3)回収状況:116団地/285団地(回収率40.7%)

4. 統計上の留意点

(1)グラフ中のnの値:各設問に対する回答団地数

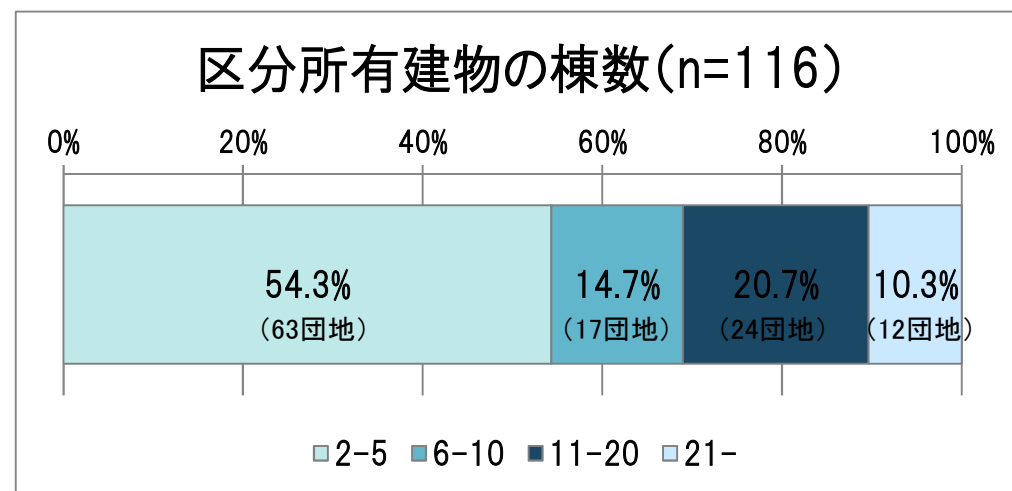
(2)グラフ中の割合:回答団地数に占める割合(複数回答可の設問及び一部団地において複数の回答がある設問についても、回答団地数より算出)

※1 平成27年度の国土交通省による調査において、登記簿調査により複数棟で敷地を共有していると確認されたマンション

問1. 団地内の区分所有建物の棟数

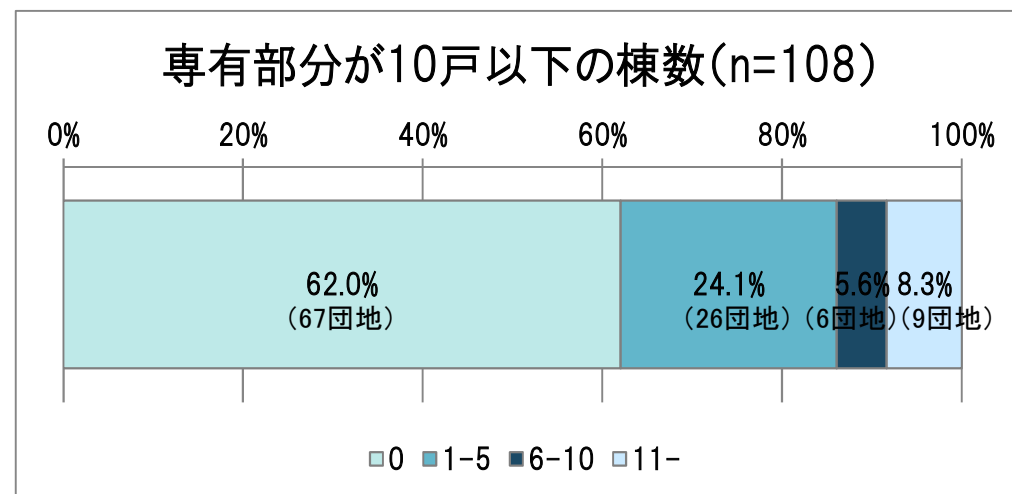
- ・2～5棟で構成される小規模な団地が5割以上を占めている。
- ・一方で、20棟を超える大規模な団地は1割程度となっている。

注) 集会所棟、管理事務所棟、立体駐車場などは集計対象外



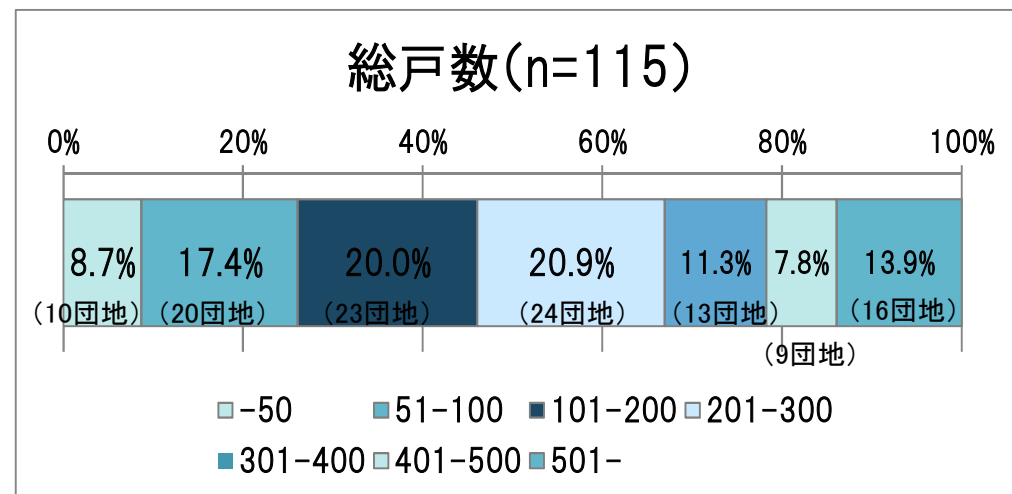
問2. 団地内で専有部分が10戸以下の棟数

- ・10戸以下の棟を有する団地は約4割となっている。



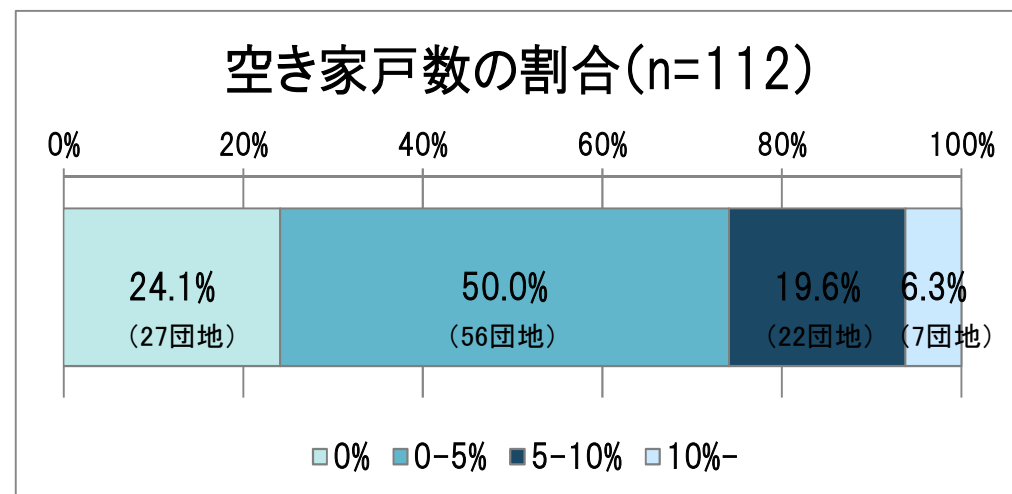
問3. 総戸数

- ・総戸数が300戸を超える大規模な団地が約33%となっている。



問4. 空き家の戸数

- ・団地内の総戸数に占める空き家の割合が5%以上の団地が約26%となっている。
- ・一方、空き家がない団地も約24%となっている。
- ・ただし、本調査結果よりも空き家率が高い又は低い調査研究もみられ、データの精度には留意が必要である。

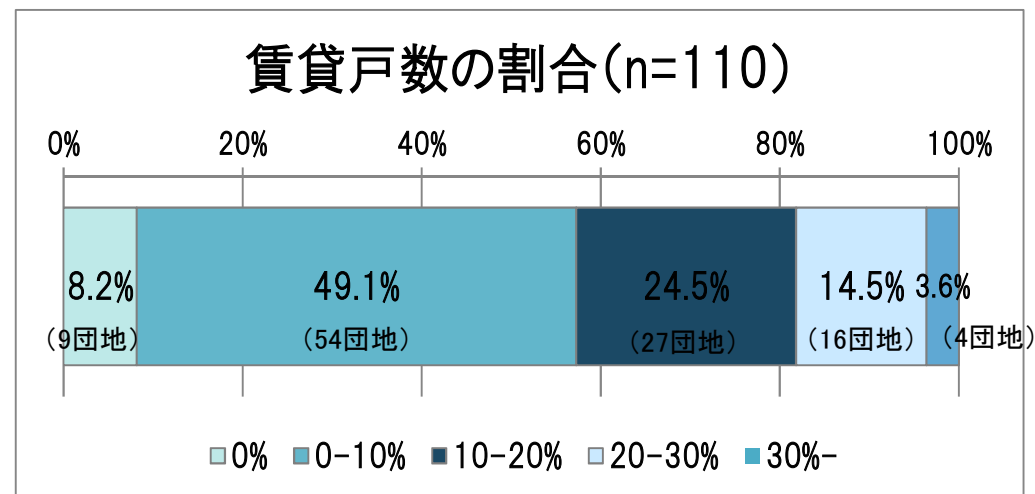


注)この問いにおける空き家とは、賃借人及び買受人を募集中のもの、区分所有者がセカンドハウス利用、転居、入院、行方不明等で区分所有者が不在となっているものをいう。

問5. 賃貸の戸数

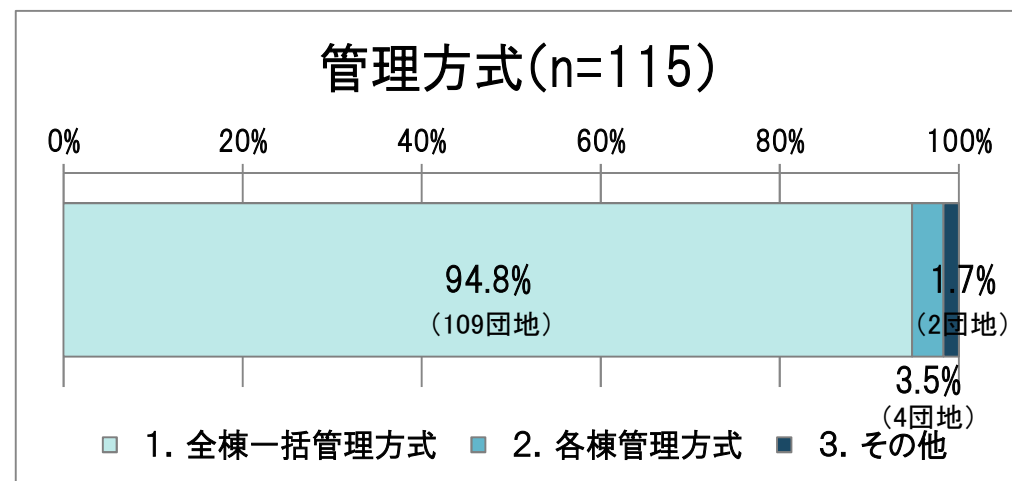
- ・賃貸している専有部分がない団地は約8%で賃貸利用が大半の団地で行われており、20%以上の団地が約18%となっている。

注)この問いにおける賃貸とは、区分所有者自らが居住せず、賃借人が入居しているものをいう。



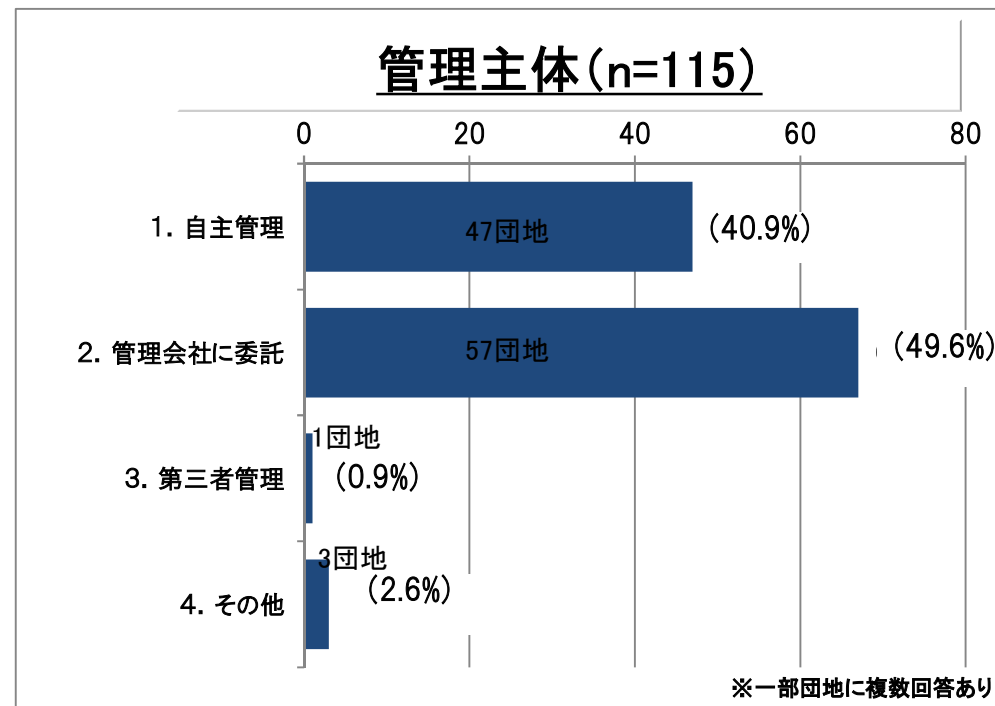
問6. 管理方式

- ・約95%が全棟一括管理方式であり、団地全体で一元的な管理が行われている。



問7. 管理主体

- ・平成25年度「マンション総合調査」において、自主管理のマンションの割合は6.3%であるのに対し、本調査では自主管理の団地が40%と高い割合となっている。
- ・ただし、本調査結果については、自主管理の割合が高すぎるという意見が学識経験者より寄せられており、データの精度に留意が必要である。



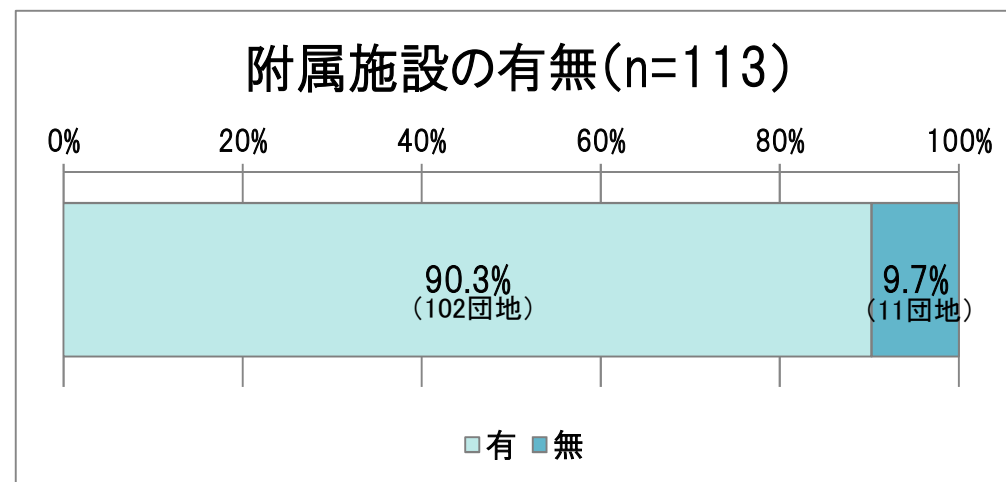
問8. 附属施設の有無

- ・独立した附属施設を有する団地が約90%を占める。

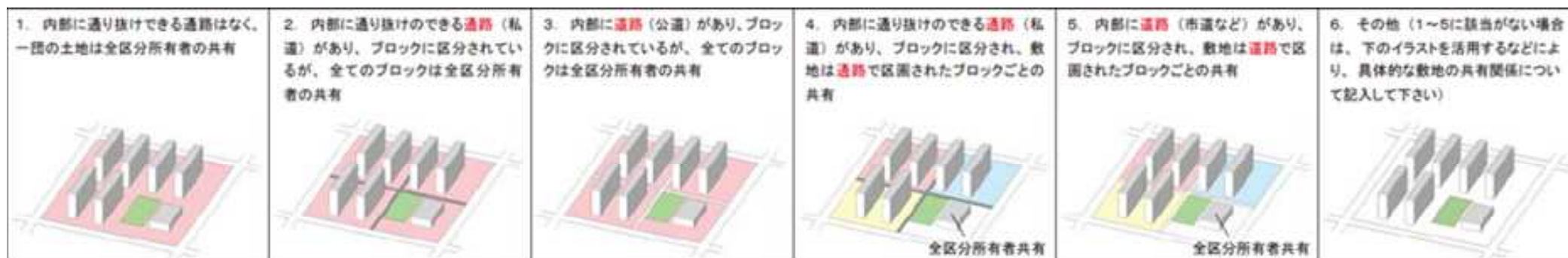
注)この問いにおける附属施設とは団地内の住民で共有する区分所有建物で独立した建物として存在する施設をいう。

【附属施設の例】

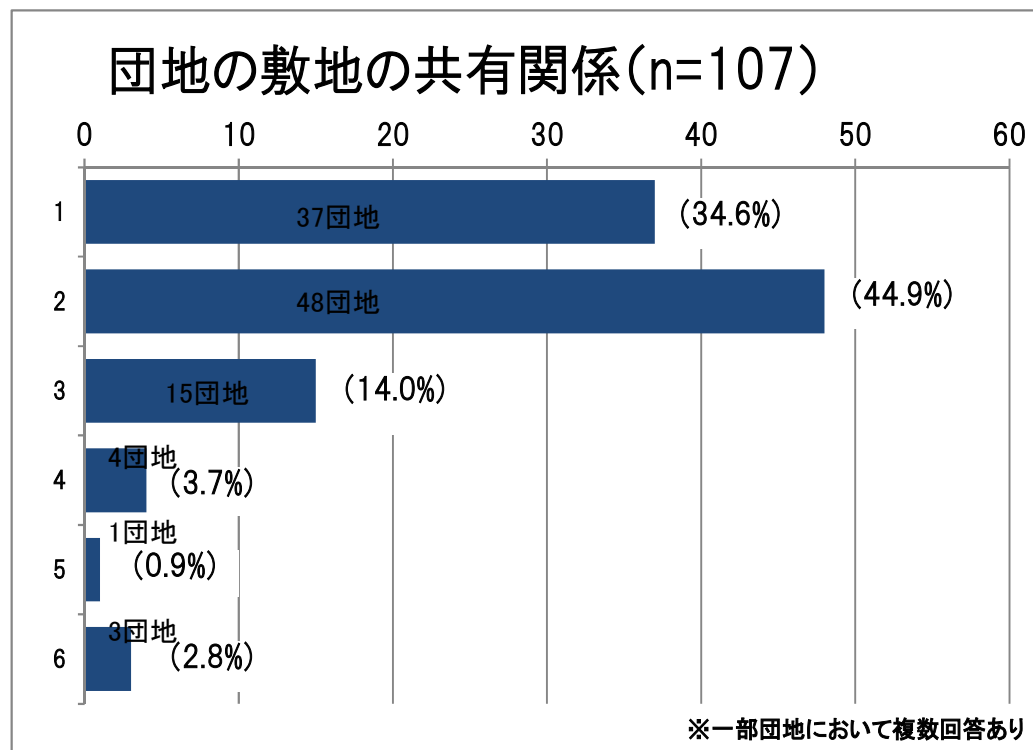
管理事務所、管理用倉庫、集会場、立体駐車場 等



問9. 団地の敷地の共有関係



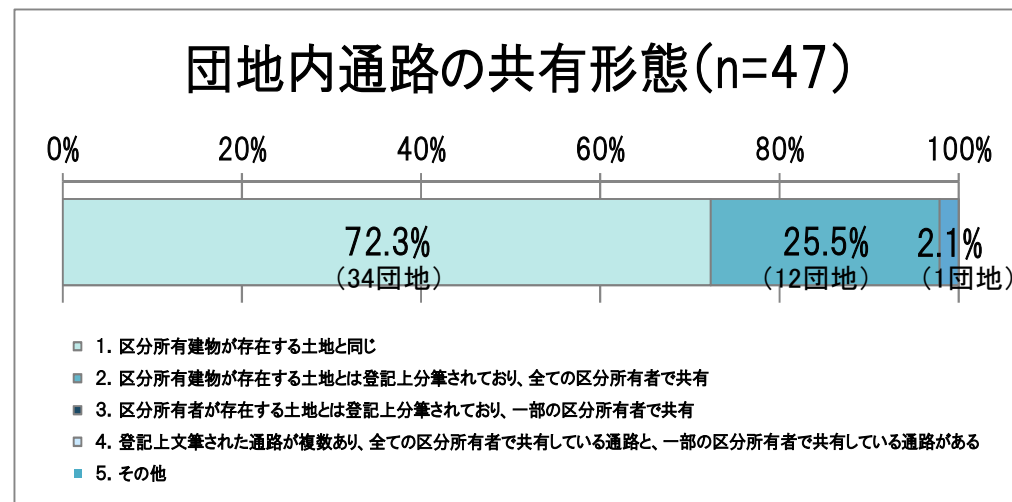
・一団の土地が全区分所有者の共有である団地が約94%を占め、内部に通抜けのできる通路（私道）がある団地が最も多い。



問10. 団地内通路の共有形態

※問9.で「2」「4」と回答した団地が対象

- ・全ての区分所有者で団地内通路を共有している団地が約98%を占める。

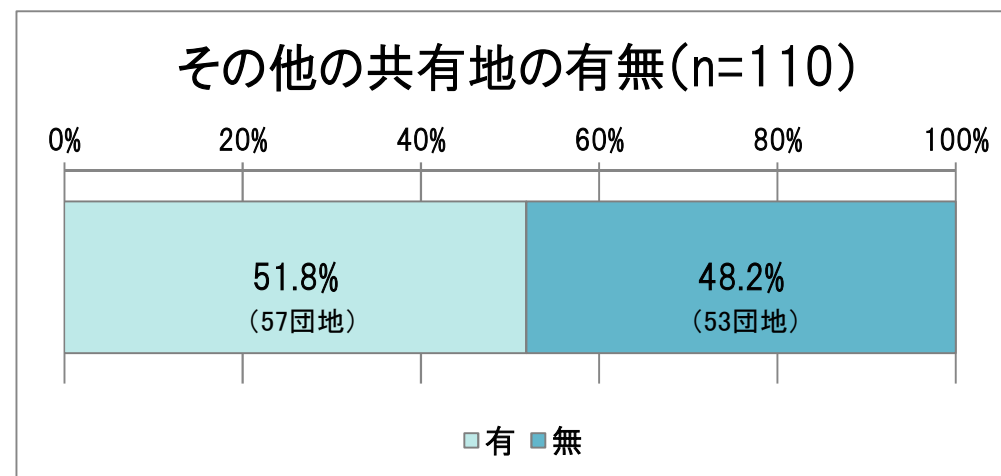


問11. その他の共有地の有無

- ・区分所有建物が存在する土地及び団地内通路(私道)とは別に共有地を持つ団地が約52%となっている。

注)この問いにおけるその他の共有地とは、区分所有建物が存在する土地及び団地内通路(私道)とは別に区分所有者で共有する分筆された土地をいう。

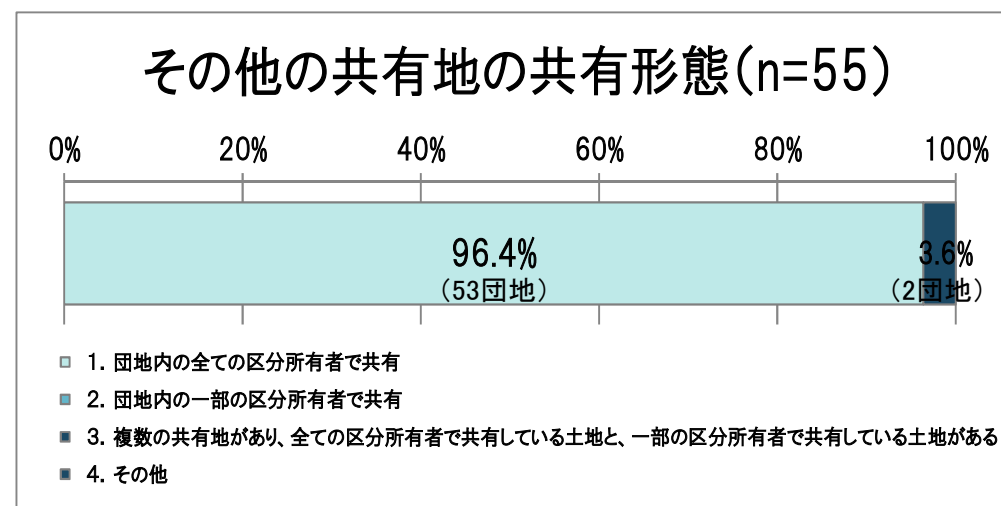
【その他の共有地の使途の例】
駐車場、集会所用地、広場 等



問12. その他の共有地の共有形態

※問11.で「有」と回答した団地が対象

- ・共有地を団地内の全ての区分所有者で共有している団地が、約96%となっている。

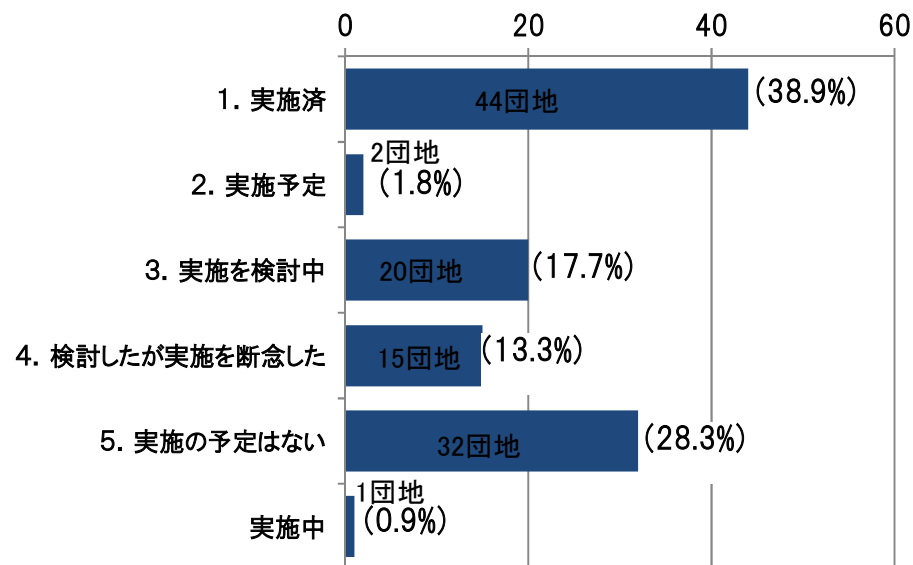


問13. 耐震診断の実施

- ・「実施済」、もしくは「実施の予定はない」の回答が多い。

注)この問いにおける耐震診断とは専門家による老朽度判定をいい、構造安全性の判定を実施したものをいう。

耐震診断の実施(n=113)



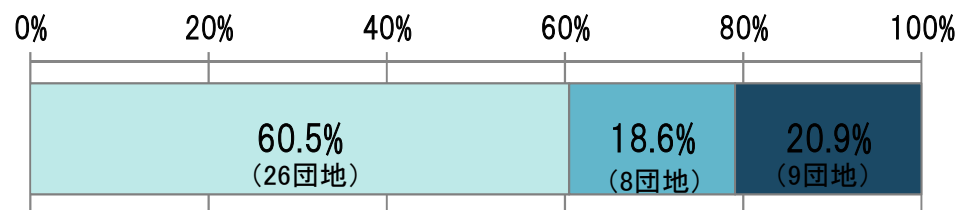
※一部団地において複数回答あり

問14. 耐震診断の結果

※問13.で「1」と回答した団地が対象

- ・耐震診断の結果、耐震性不足の棟を有する17団地のうち9団地が全棟耐震性不足(8団地が一部耐震性不足)となっている。

耐震診断の結果(n=43)

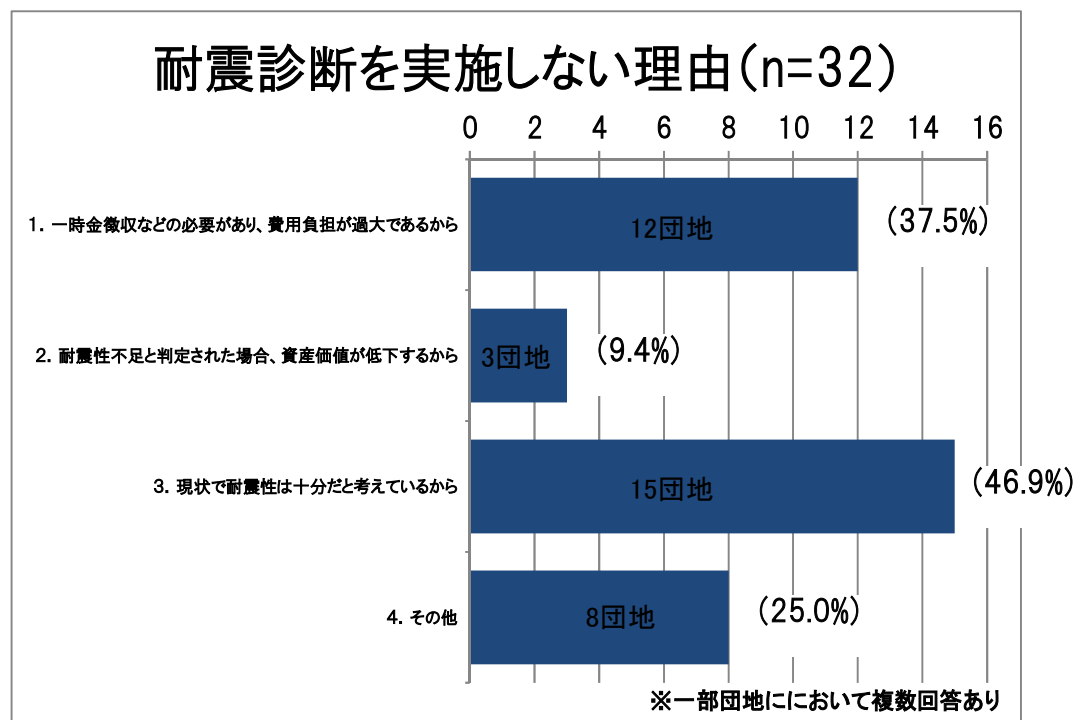


- 1. 全ての棟で耐震性に問題なし
- 2. 一部の棟で耐震性に問題あり
- 3. 全ての棟で耐震性に問題あり

問15. 耐震診断を実施しない理由

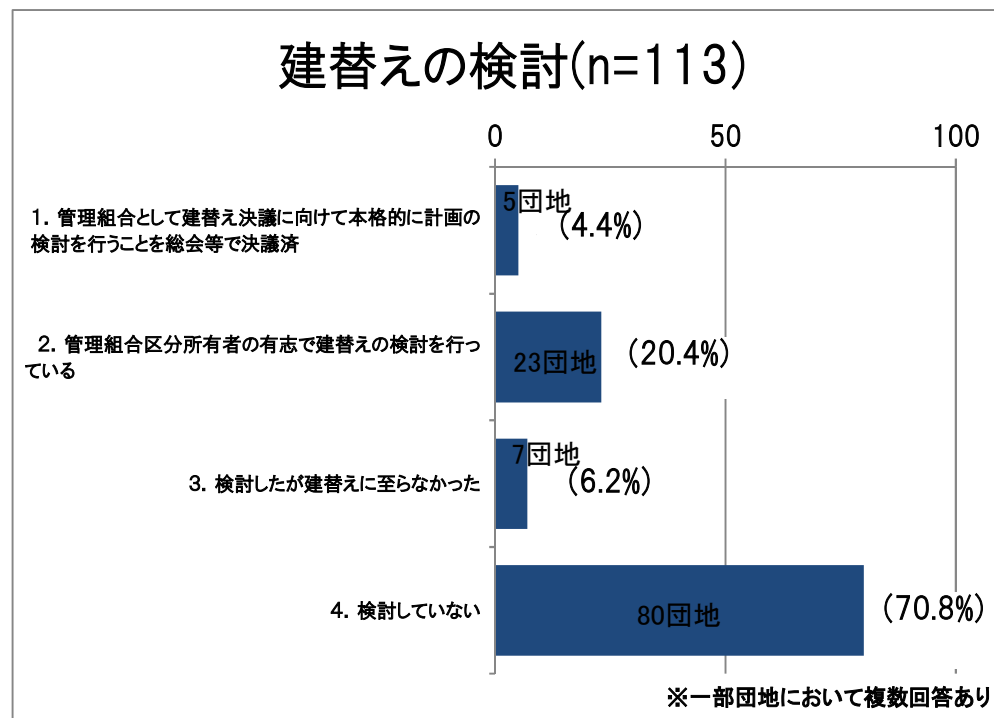
※問13.で「4」「5」と回答した団地が対象

- ・「現状で耐震性は十分だと考えているから」及び「一時金徴収などの必要があり、費用負担が過大であるから」と回答している団地が多い。



問16. 建替えの検討

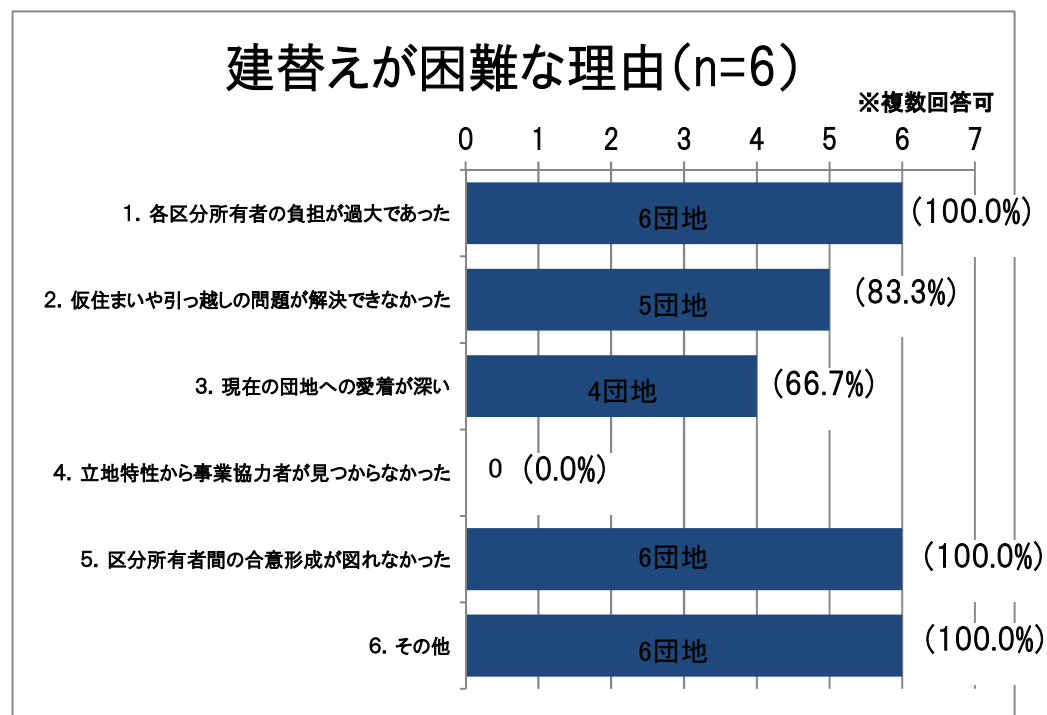
- ・建替え決議済の団地は約4%であるが、検討を行っている団地は約20%と、一定数建替えによる再生を検討をしている団地がある。



問17. 建替えが困難な理由

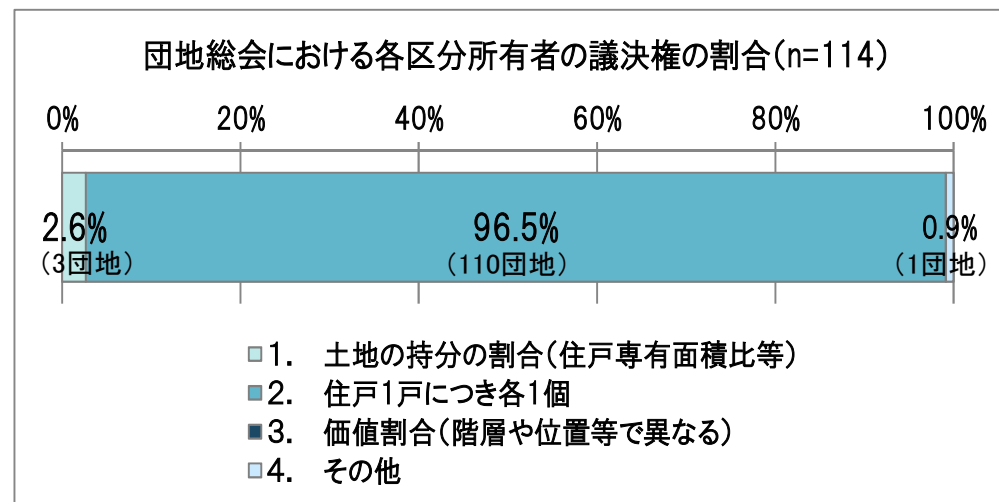
※問16.で「3」と回答した団地が対象

- ・全ての団地が3つ以上の理由を選択しており、複合的な理由で建替えが困難であることがわかる。



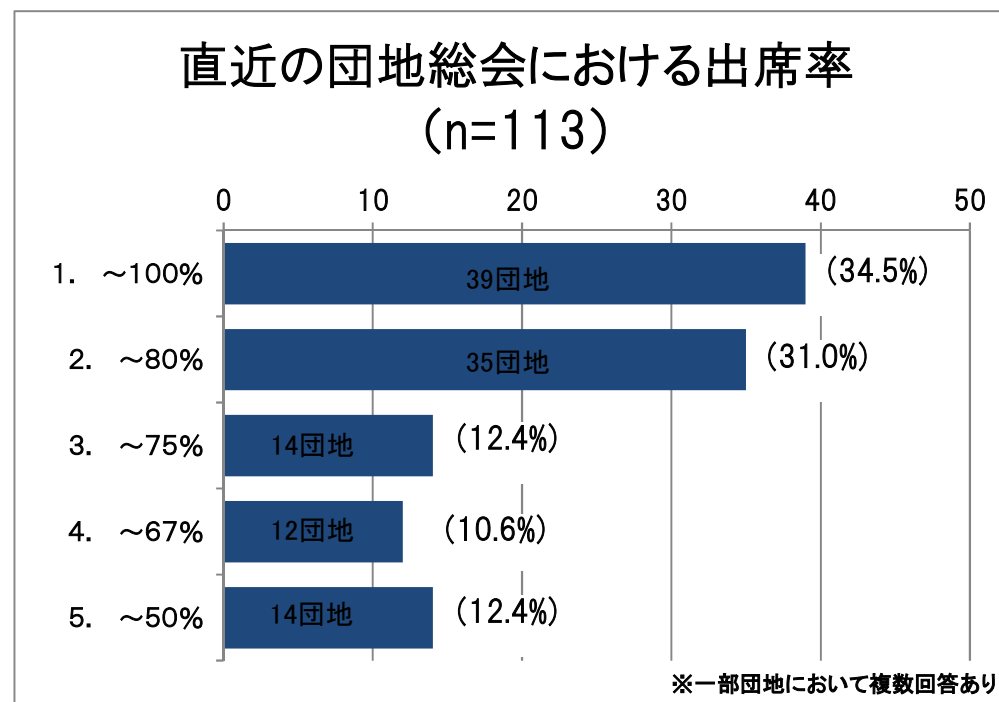
問18. 団地総会における各区分所有者の議決権の割合

・「住戸1戸につき各1個」の団地が約97%となっている。



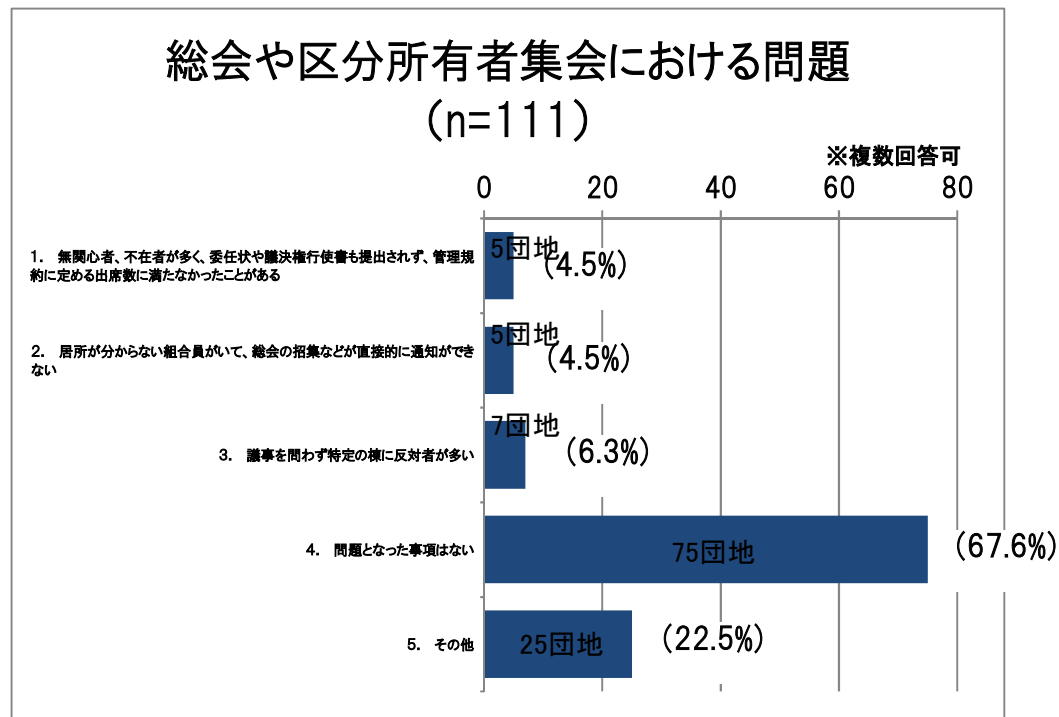
問19. 直近の団地総会における出席率

※出席率には委任状や議決権行使書の提出者も含む



問20. 総会や区分所有者集会における問題

- ・少数ではあるが、「管理規約に定める出席数に満たなかったことがある」や「総会の招集などが直接的に通知ができない」といった課題を持つ団地があった。



問21. 活用を検討したい団地の再生手法

