

# 1 . 調査の概要

---

## ( 1 ) 調査の背景と目的

分譲マンションは、今や都市部の重要な居住形態として定着しており、市内においても増加の一途をたどっている。

その一方で、一つの建物に多数の区分所有者が居住する分譲マンションは、建物・設備の維持・管理や住まい方のルール、管理組合の活動に関して多くの課題が指摘されている。また、築年数の経過に伴い、安全面での問題や建替え困難さ等の課題も挙げられる。

このような状況の中で、国においては、マンションの管理の適正化の推進に関する法律やマンション建替えの円滑化等に関する法律の制定、区分所有法の一部改正等、法整備を進めてきた。

こうしたことから、分譲マンションの現況と管理の状況を把握し、その特性の分析・整理を行い、今後の分譲マンション対策を検討するための基礎的な資料とすることを目的とし、本調査を実施した。

## ( 2 ) 調査の内容

### ア 市内にある分譲マンションリストの作成

固定資産課税台帳により作成したリストを住宅地図等により存在確認を確定。

### イ 分譲マンション実態調査

アのリストをもとに、分譲マンション実態を把握するためのアンケート調査を実施。

#### (ア)分譲マンションの属性について

竣工年月、敷地、建物の面積、戸数、住戸規模、共同施設の設置状況

#### (イ)建物の維持・管理の状況について

建物・設備の劣化状況、劣化・耐震診断調査の実施状況、長期修繕計画の有無、修繕・改善工事の実施状況等

#### (ウ)管理組合の状況

管理組合の有無、集会の開催状況、管理規約の有無、管理費・修繕積立金の額、管理上のトラブルや問題点

#### (エ)建替えの取り組みについて

建替えについての検討の必要性とその理由、検討を行う上での問題点等

### ( 3 ) 調査の設計

項目		分譲マンションの実態調査
調査地域		府中市全域
調査対象者		市内分譲マンション管理組合代表者 286 名
調査方法		調査員が訪問配布、郵送回収
抽出方法		市資産税課資料より複数の者で区分所有された建物を抽出し、現地踏査などを踏まえ 408 の分譲マンションを抽出
調査期間	配布	平成 22 年 2 月 12 日～平成 22 年 2 月 28 日
	回収	平成 22 年 3 月
回収状況	配布数	408 票
	回収数	90 票
	回収率	22.0%

### ( 4 ) 調査結果の見方

- 比率はすべて百分率で表し、小数点以下第 2 位を四捨五入して算出した。このため、百分率の合計が 100%にならないことがある。
- 基数となる実数は N として掲載した。各表の比率は N を母数とした割合を示している。
- 1 人の回答者が複数回答する設問では「複数回答」と表示している。この場合、その比率の合計が 100%を上回ることがある。

## 2 府中市内の分譲マンションの現状

### (1) 立地地区

- 平成 21 年現在、408 件、22,439 戸の分譲マンションが存在している。
- 京王線の沿線を中心とする市中央部での立地が多い

図. 町別マンション数

町名	件数	構成比
白糸台	28	6.86%
若松町	28	6.86%
緑町	27	6.62%
府中町	24	5.88%
八幡町	22	5.39%
佐吉町	21	5.15%
押立町	20	4.90%
宮西町	20	4.90%
宮町	20	4.90%
寿町	17	4.17%
是政	17	4.17%
美好町	16	3.92%
本宿町	13	3.19%
本町	13	3.19%
分梅町	10	2.45%
武蔵台	9	2.21%
晴見町	9	2.21%
四谷	9	2.21%
天神町	8	1.96%
新町	8	1.96%

町名	件数	構成比
清水が丘	8	1.96%
紅葉丘	7	1.72%
西府町	7	1.72%
南町	7	1.72%
浅間町	7	1.72%
片町	6	1.47%
栄町	6	1.47%
小柳町	4	0.98%
朝日町	4	0.98%
日新町	3	0.74%
矢崎町	2	0.49%
西原町	2	0.49%
幸町	2	0.49%
東芝町	1	0.25%
北山町	1	0.25%
日鋼町	1	0.25%
多摩町	1	0.25%
総計	408	100.00%

図. 町別マンション戸数

町名	戸数	構成比
白糸台	2502	11.15%
是政	1831	8.16%
佐吉町	1793	7.99%
押立町	1478	6.59%
宮町	1455	6.48%
宮西町	1171	5.22%
若松町	908	4.05%
府中町	823	3.67%
緑町	812	3.62%
浅間町	732	3.26%
八幡町	713	3.18%
日鋼町	702	3.13%
本町	614	2.74%
四谷	600	2.67%
東芝町	587	2.62%
晴見町	584	2.60%
寿町	558	2.49%
美好町	463	2.06%
本宿町	414	1.85%
天神町	398	1.77%

町名	戸数	構成比
武蔵台	368	1.64%
新町	336	1.50%
栄町	319	1.42%
南町	264	1.18%
幸町	262	1.17%
清水が丘	259	1.15%
紅葉丘	258	1.15%
分梅町	249	1.11%
片町	229	1.02%
西府町	205	0.91%
小柳町	135	0.60%
朝日町	127	0.57%
矢崎町	122	0.54%
西原町	79	0.35%
北山町	46	0.21%
日新町	37	0.16%
多摩町	6	0.03%
総計	22439	100.00%

## ( 2 ) 棟数・戸数

- 大部分が1棟での立地であり、2棟以上のものは4.9%。
- 1団地あたりの平均戸数は55.4戸。21～30戸が21.32%で最も多く、次いで41～50戸が19.12%。
- 10戸以下のものが27団地、100戸を超えるものも35団地ある。

図 棟数

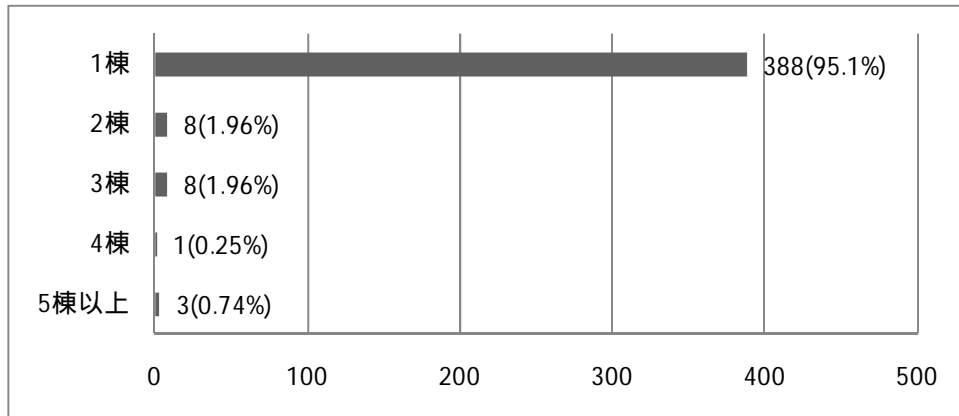
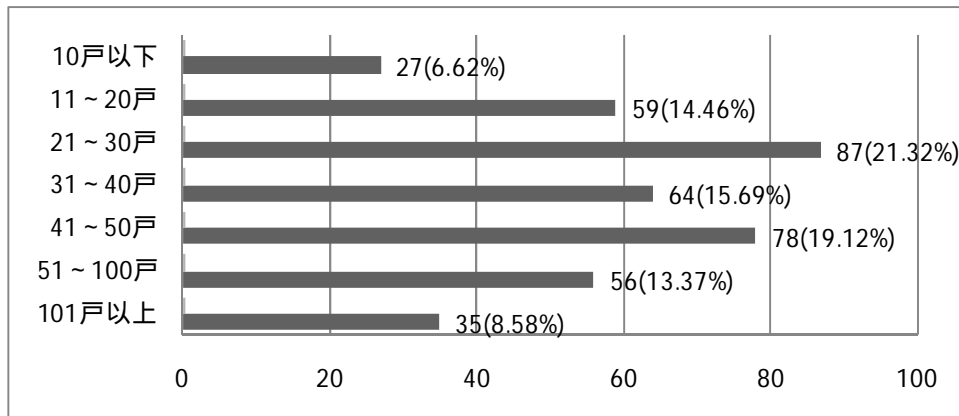


図 戸数規模

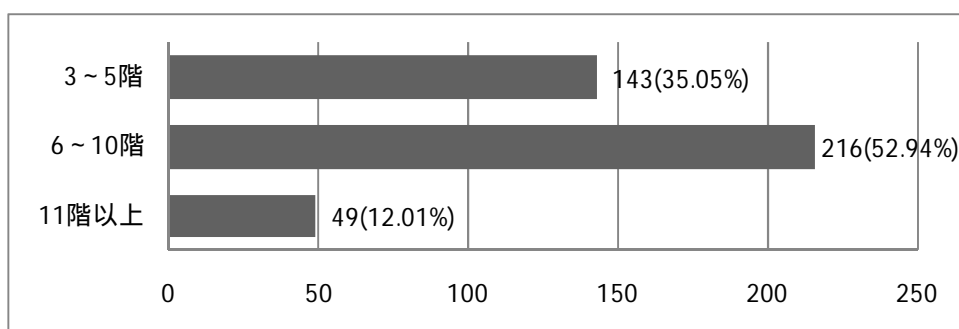


戸数不詳が2件ある。

## ( 3 ) 階数

- 6～10階建が52.94%、3～5階建が35.0%、11階以上が49団地12.01%。

図 階数



## (4) 竣工年別状況

- 1996年以急増している。1996年～2000年竣工が23.28%で最も多い。
- 1970～85年までは20戸以下の小規模なものが多く見られたが、1990年以降は中、大規模なもの割合が高まっている。

図 分譲マンションの竣工年別件数

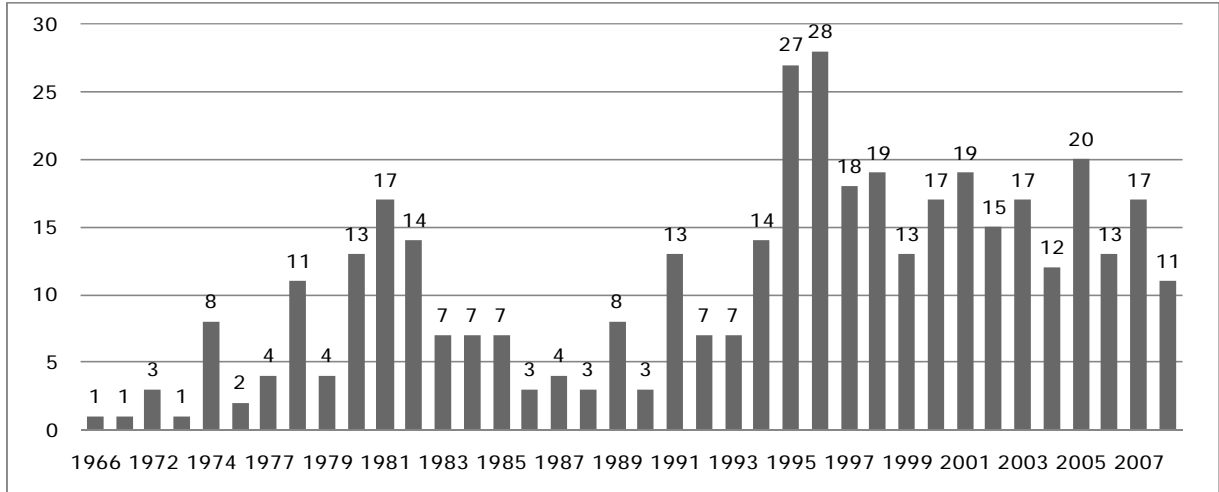


図 分譲マンションの竣工年区分別件数

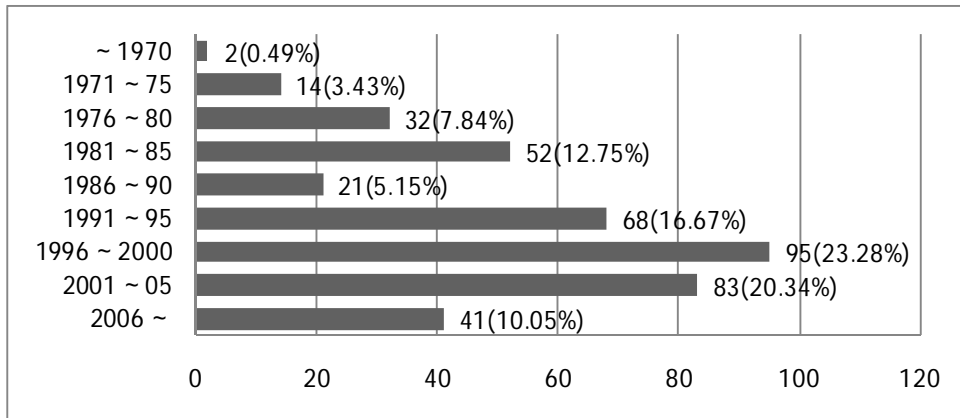
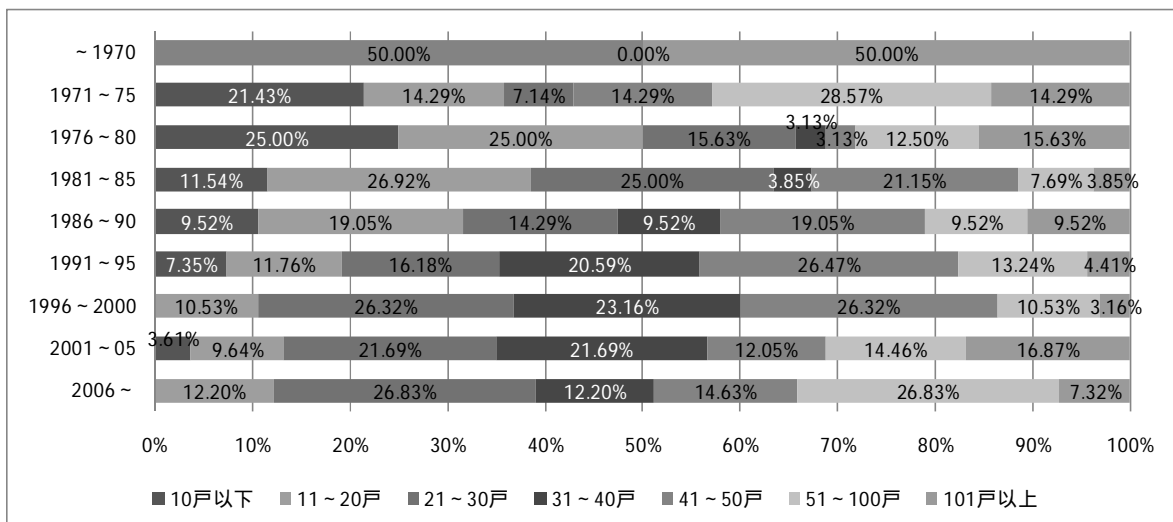


図 分譲マンションの竣工時期別戸数別件数の割合



### 3 アンケート調査の結果

問1 分譲マンションの概要について、ご記入ください。(数値を記入して下さい)

分譲マンションの名称 (省略)

マンションの竣工年

【N = 90】

竣工年	回答数	割合
1 1970年以前	1	1.1%
2 1971年～1975年	2	2.2%
3 1976年～1980年	5	5.6%
4 1981年～1985年	16	17.8%
5 1986年～1990年	1	1.1%
6 1991年～1995年	12	13.3%
7 1996年～2000年	21	23.3%
8 2001年～2005年	16	17.8%
9 2006年以降	13	14.4%
無記入	3	3.3%

マンションの階数

【N = 90】

階数	回答数	割合
1 2階以下	0	0.0%
2 3～5階	24	26.7%
3 6～10階	52	57.8%
4 11階以上	14	15.6%
無記入	0	0.0%

マンションの棟数

【N = 90】

棟数	回答数	割合
1 1棟	78	86.7%
2 2棟	3	3.3%
3 3棟	4	4.4%
4 4棟	1	1.1%
5 5棟以上	3	3.3%
無記入	1	1.1%

## 住戸数

【 N = 90 】

住戸数	回答数	割合
1 10戸以下	2	2.2%
2 11～20戸	8	8.9%
3 21～30戸	22	24.4%
4 31～40戸	14	15.6%
5 41～50戸	18	20.0%
6 51～100戸	14	15.6%
7 101戸以上	11	12.2%
無記入	1	1.1%

## 住宅以外の区画

【 N = 90 】

住宅以外の戸数	回答数	割合
1 ない	23	25.6%
2 1戸	9	10.0%
3 2戸	3	3.3%
4 3戸	0	0.0%
5 4戸	1	1.1%
6 5戸	0	0.0%
7 8戸	1	1.1%
8 10戸	0	0.0%
9 22戸	2	2.2%
住宅以外ある合計	16	17.8%
無記入	51	55.6%

## 建物の構造

【 N = 90 】

建物構造	回答数	割合
1 鉄骨造	2	2.2%
2 鉄筋コンクリート造	60	66.7%
3 鉄骨鉄筋コンクリート造	24	26.7%
4 木造	0	0.0%
5 その他	0	0.0%
無記入	4	4.4%

## 土地の権利関係

【 N = 90】

土地の権利関係	回答数	割合
1 所有権	88	97.8%
2 借地権	0	0.0%
3 定期借地権	0	0.0%
4 その他	0	0.0%
無記入	2	2.2%

## 敷地面積と延べ床面積

【 N = 90】

敷地面積	回答数	割合
1 500 m <sup>2</sup> 未満	8	8.9%
2 500 ~ 1,000 m <sup>2</sup> 未満	22	24.4%
3 1,000 ~ 1,500 m <sup>2</sup> 未満	19	21.1%
4 1,500 ~ 2,000 m <sup>2</sup> 未満	7	7.8%
5 2,000 ~ 2,500 m <sup>2</sup> 未満	3	3.3%
6 2,500 m <sup>2</sup> 以上	20	22.2%
無記入	11	12.2%

【 N = 90】

延べ床面積	回答数	割合
1 1,000 m <sup>2</sup> 未満	5	5.6%
2 1,000 ~ 2,000 m <sup>2</sup> 未満	9	10.0%
3 2,000 ~ 3,000 m <sup>2</sup> 未満	23	25.6%
4 3,000 ~ 4,000 m <sup>2</sup> 未満	8	8.9%
5 4,000 ~ 5,000 m <sup>2</sup> 未満	10	11.1%
6 5,000 m <sup>2</sup> 以上	24	26.7%
無記入	11	12.2%

## 住戸の規模別内訳

【 N = 90】

住戸規模	回答数	割合	住戸数	割合
1 40 m <sup>2</sup> 未満	4	4.4%	146	18.4%
2 40 ~ 50 m <sup>2</sup> 未満	6	6.7%	585	7.4%
3 50 ~ 60 m <sup>2</sup> 未満	11	12.2%	933	11.8%
4 60 ~ 70 m <sup>2</sup> 未満	19	21.1%	1393	17.6%
5 70 m <sup>2</sup> 以上	35	38.9%	3449	43.5%
無記入	15	16.7%	4473	56.5%
住戸数合計			7,922	100.0%



問2 住戸の利用状況についてお尋ねします。ある場合は戸数を記入ください。

【N = 90】

空家戸数		回答数	割合
1	1戸	9	10.0%
2	2戸	5	5.6%
3	3戸	2	2.2%
4	4戸	0	0.0%
5	5戸以上	5	5.6%
空家あり合計		21	23.3%
6	空家なし	51	56.7%
無記入		18	20.0%

問3 法人所有の住戸がありますか。ある場合は戸数をご記入ください。

【N = 7922】

法人所有かどうかの別		戸数	割合
1	法人が所有	104戸	1.3%
2	個人が所有	5,053戸	63.8%
無記入		2,765戸	34.9%

問4 居住者の状況についてお尋ねします。該当する世帯の数をご記入ください。

【N = 90】

住戸数に 対する割合	世帯主が65歳以上の世帯		65歳以上の家族がいる世帯		
	回答数	割合	回答数	割合	
1	なし	39	43.3%	43	47.8%
2	10%未満	11	12.2%	9	10.0%
3	10～20%未満	13	14.4%	12	13.3%
4	20～30%未満	5	5.6%	4	4.4%
5	30%以上	6	6.7%	7	7.8%
無記入		16	17.8%	15	16.7%

問5 マンションの共用施設について、お尋ねします。

マンションの敷地内に設けられている共用施設すべてに を付けてください。

【N = 90】

共用施設	回答数	割合
1 管理人室	84	93.3%
2 集会室・集会所	24	26.7%
3 駐輪場	81	90.0%
4 エレベータ	77	85.6%
5 オートロック	60	66.7%
6 セキュリティシステム	46	51.1%
7 BS アンテナ	44	48.9%
8 CATV	70	77.8%
9 宅配ボックス	56	62.2%
10 フロントサービス	9	10.0%
11 子どもの遊び場・広場	13	14.4%
12 ごみ集積所	87	96.7%
13 資源ごみ分別集積所	48	53.5%
14 防災用備蓄倉庫	19	21.1%
15 その他	6	6.7%
無記入	0	0.0%

駐車場がある場合はお答えください。駐車場の形式と、1台あたりの利用料金をご記入下さい。

【N = 90】

駐車場台数（屋内外の合計台数）	回答数	割合
1 0台	0	0.0%
2 1～5台	11	12.2%
3 6～10台	11	12.2%
4 11～20台	18	20.0%
5 21～30台	7	7.8%
6 31～40台	2	2.2%
7 41～50台	3	3.3%
8 51台以上	15	16.7%
無記入	23	25.6%

【N = 90】

駐車場利用料金（1台あたりの月額）	回答数	割合
1 5千円未満	8	8.9%
2 5千円～1万円未満	5	5.6%
3 1～2万円未満	47	52.2%
4 2万円以上	10	11.1%
無記入	20	22.2%

防災用備蓄倉庫がある場合はお答えください。備蓄物資であてはまるものすべてに  
を付けて下さい。

【N = 19】

防災用備蓄倉庫の備蓄物資	回答数	割合
1 食料品や飲料水	10	11.1%
2 日用品医薬品の備蓄	11	12.2%
3 簡易トイレ	9	10.0%
4 その他	9	10.0%

地上デジタル放送への対策は行っていますか。あてはまるもの1つに を付けて下  
さい。

【N = 90】

地上波デジタル放送への対応	回答数	割合
1 既に行っている	78	86.7%
2 今後行う予定である	8	8.8%
3 行う予定が立っていない	1	1.1%
無記入	3	3.3%

問6 建物の状況についてお尋ねします。あてはまるものすべてに を付けて下さい。

【N = 90】

建物の劣化状況	回答数	割合
1 外壁、内壁、天井等の下地材（コンクリート等）のひび割れ、鉄筋露出欠損、浮き	16	17.8%
2 外壁、内壁、天井等の仕上げ材の汚れ、はがれ、ひび割れ、浮き	24	26.7%
3 手すり、扉、鉄製階段等のさび、腐食	20	22.2%
4 屋上等屋根の露出防水層のふくれ、ひび割れ、破断	11	12.2%
5 パルコニー、外部廊下のコンクリート等のひび割れ、破断、浮き	14	15.6%
6 目地材の割れ、固化	7	7.8%
7 結露	13	14.4%
8 雨漏り、水漏れ	6	6.7%
9 その他	6	6.7%

問7 設備の状況についてお尋ねします。あてはまるものすべてに を付けて下さい。

【N = 90】

設備の劣化状況	回答数	割合
1 上水道から赤水が出る	1	1.1%
2 上水道から異臭がする	0	0.0%
3 上水道の水圧が低い	1	1.1%
4 上水道のポンプが時々故障する	2	2.2%
5 下水道の流れがスムーズでない	2	2.2%
6 下水道から悪臭がする	1	1.1%
7 電気の漏電事故があった	0	0.0%
8 電気の通じていない箇所がある	1	1.1%
9 ガス漏れ事故があった	1	1.1%
10 その他	4	4.4%

問8 これまでに劣化診断調査を実施したことはありますか。あてはまるもの1つに を付け、括弧にご記入下さい。

【N = 90】

劣化診断調査の実施状況	回答数	割合
1 実施した	37	41.1%
2 実施中	12	13.3%
3 実施したことはない	31	34.4%
無記入	10	11.1%

問9 これまでに耐震診断調査を実施したことはありますか。あてはまるもの1つに を付け、括弧にご記入ください。

【N = 90】

耐震診断調査の実施状況	回答数	割合
1 実施した	4	4.4%
2 実施中	1	1.1%
3 実施したことはない	69	76.7%
無記入	16	17.8%

問 10 建物や設備の修繕・改善に関する計画（長期修繕計画など）はありますか。あてはまるもの1つに を付け、括弧にご記入ください。

【N = 90】

長期修繕計画の作成状況	回答数	割合
1 既にある	68	75.6%
2 現在、立案中である	7	7.8%
3 ない	3	3.3%
無記入	12	13.3%

問 11 これまでに次の修繕や改善の工事を行いましたか。また、今後実施する予定はありますか。あてはまるもの1つに を付け、工事の時期を記入下さい。

【N = 90】

修繕・改善工事の 実績及び今後の計画	これまでの実績		今後の計画	
	回答数	割合	回答数	割合
( 1 ) 屋上防水・取替	49	54.4%	34	37.8%
( 2 ) 外壁補修・塗装	45	50.0%	36	40.0%
( 3 ) 鉄部塗装	57	63.3%	38	42.2%
( 4 ) 電気配線工事	4	4.4%	5	5.6%
( 5 ) 給排水管工事	10	11.1%	26	28.9%
( 6 ) ガス管工事	3	3.3%	6	6.7%
( 7 ) ポンプ補修	31	40.3%	25	27.8%
( 8 ) エレベータ取替え工事	6	6.7%	23	25.6%
( 9 ) 避難設備改修工事	51	56.6%	11	12.2%
( 10 ) 消防設備改修工事	46	51.1%	16	17.8%
( 11 ) 耐震改修工事	61	67.8%	0	0.0%
( 12 ) スロープ設置	3	3.3%	2	2.2%
( 10 ) 手すりの設置	10	11.1%	6	6.7%

問 13 管理組合はありますか。ある場合は、法人登記の有無、管理組合の名称を、また、ない場合は、それに代わる組織（自治会など）の有無についてお答えください。

【N = 90】

管理組合の有無		回答数	割合
1	ある	79	87.8%
	法人登記の有無 有	8	8.9%
	法人登記の有無 無	62	68.9%
	法人登記の有無 無記入	9	10.0%
2	ない	5	5.6%
	管理組合に代わる組織 有	6	6.7%
	管理組合に代わる組織 無	1	1.1%
	無記入	1	1.1%

問 14 管理組合などの集会はどの程度の頻度で開催していますか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

【N = 90】

管理組合の集会の開催頻度		回答数	割合
1	月に1回程度	25	27.8%
2	2~3か月に1回程度	21	23.3%
3	半年に1回程度	4	4.4%
4	年に1回程度	32	35.6%
5	ほとんど開催されない	0	0.0%
6	開催したことがない	0	0.0%
	無記入	8	8.9%

問 15 管理組合などの集会には平均してどれくらいの人数が参加しますか(委任状による出席を除く)。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

【N = 90】

管理組合の集会の参加状況		回答数	割合
1	3/4以上が出席	18	20.0%
2	1/2~3/4程度が出席	25	27.8%
3	1/4~1/2程度が出席	27	30.0%
4	1/4未満が出席	15	16.7%
5	ほとんど出席者がいない	1	1.1%
	無記入	4	4.4%

問 16 管理に関わる業務はどのように行っていますか。また、委託している場合は、委託している業務分野、管理会社の名称・所在地についてもお答えください。

【N = 90】

管理の委託状況		回答数	割合
1	一部委託管理	9	10.0%
2	全部委託管理	66	73.3%
3	自主管理	5	5.6%
	無記入	10	11.1%
<b>(複数回答)</b>		<b>【N = 75】</b>	
委託内容		回答数	割合
1	事務管理業務（管理費等の出納、組合の予算決算、運営業務等）	70	93.3%
2	管理員業務（受付、点検、立会い等）	68	90.7%
3	清掃業務（建物共用部分等の清掃業務）	72	96.0%
4	設備管理業務（エレベータ、電気、給排水衛生設備等の点検）	75	100.0%
5	その他	13	17.3%
	無記入	0	0.0%

問 17 管理規約はありますか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

【N = 90】

管理規約の有無		回答数	割合
1	管理規約はない	1	1.1%
2	管理組合で作成した規約がある	29	32.2%
3	分譲会社が作成した規約がある	41	45.6%
4	管理会社が作成した規約がある	15	16.7%
5	その他	1	1.1%
	無記入	3	3.3%

問 18 管理規約を改正したことはございますか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

【N = 90】

管理規約改正の有無		回答数	割合
1	ある	52	57.8%
2	ない	37	41.1%
3	無記入	1	1.1%

問 19 1か月の管理費、修繕積立金はいくらですか。1㎡あたりの基準額をお答え下さい。また、1住戸における最低金額と最高金額がわかる場合はあわせてお答えください。

### 管理費

【N = 90】

管理費	最低月額		最高月額	
	回答数	割合	回答数	割合
1 5,000 円未満	4	4.4%	4	4.4%
2 5,000 ~ 10,000 円未満	18	20.0%	3	3.3%
3 10,000 ~ 15,000 円未満	27	30.0%	15	16.7%
4 15,000 ~ 20,000 円未満	6	6.7%	20	22.2%
5 20,000 ~ 25,000 円未満	0	0.0%	8	8.9%
6 25,000 円以上	0	0.0%	3	3.3%
無記入	35	38.9%	37	41.1%

### 修繕積立金

【N = 90】

修繕積立金	最低月額		最高月額	
	回答数	割合	回答数	割合
1 2,500 円未満	4	4.4%	3	3.3%
2 2,500 ~ 5,000 円未満	14	15.6%	5	5.6%
3 5,000 ~ 7,500 円未満	19	21.1%	13	14.4%
4 7,500 ~ 10,000 円未満	10	11.1%	12	13.3%
5 10,000 ~ 12,500 円未満	4	4.4%	10	11.1%
6 12,500 ~ 15,000 円未満	2	2.2%	4	4.4%
7 15,000 円以上	2	2.2%	9	10.0%
無記入	35	38.9%	34	37.8%

修繕積立金の残高はいくらくらいですか。

【N = 90】

修繕積立金の総額	回答数	割合
1 500 万円未満	3	3.3%
2 500 ~ 1,000 万円未満	5	5.6%
3 1,000 ~ 1,500 万円未満	8	8.9%
4 1,500 ~ 2,000 万円未満	4	4.4%
5 2,000 ~ 3,000 万円未満	13	14.4%
6 3,000 ~ 5,000 万円未満	10	11.1%
7 5,000 万円以上	17	18.9%
無記入	30	33.3%



管理費や修繕積立金の口座の名義人は誰になっていますか。あてはまるもの1つに付けて下さい。

【N = 90】

口座名義	管理費		修繕積立金	
	回答数	割合	回答数	割合
1 管理組合理事長	78	86.7%	80	88.9%
2 管理会社	3	3.3%	0	0.0%
3 その他	5	5.6%	4	4.4%
無記入	4	4.4%	6	6.7%

建替えのための積立をしていますか。あてはまるもの1つに付けて下さい。

【N = 90】

建替え積立金の有無	回答数	割合
1 持っている	11	12.2%
2 今はないが、今後は必要だと考えている	21	23.3%
3 考えていない	48	53.3%
無記入	10	11.1%

問 20 マンションの管理や修繕を行う上で必要な情報をどのように入手していますか。あてはまるものすべてに付けて下さい。

【N = 90】

管理や修繕に関する情報の入手方法	回答数	割合
1 管理会社	78	86.7%
2 分譲会社	5	5.6%
3 管理アドバイザー	2	2.2%
4 他の管理組合	8	8.9%
5 市や都の相談窓口	7	7.8%
6 ガイドブック、マニュアル	7	7.8%
7 セミナー、講習会	8	8.9%
8 インターネット	19	21.1%
9 特にない	4	4.4%
10 その他	8	8.9%
無記入	6	6.7%

問 21 日常的な管理の中で、トラブルや問題点などはありますか。あてはまるものすべてに を付けて下さい。

【 N = 90】

管理上の問題点	回答数	割合
1 管理委託費に関する問題	1	1.1%
2 清掃などの管理業務が適切に行われない	1	1.1%
3 駐車場など共用施設利用に関する問題	9	10.0%
4 騒音や振動などに関する問題	19	21.1%
5 専用部分のリフォームに関する問題	1	1.1%
6 ペット飼育に関する問題	16	17.8%
7 駐車場やごみ処理などの苦情がある	18	20.0%
8 管理費や組合費の金額の問題	3	3.3%
9 管理費や組合費の支払い滞納が多い	10	11.1%
10 組合員同士の意見調整が困難	5	5.6%
11 組合員の管理意識が不足	13	14.4%
12 建物や設備に不具合が多い	1	1.1%
13 管理に必要な情報入手が困難	1	1.1%
14 不特定多数の出入りがあり防犯面が心配	4	4.4%
15 その他	8	8.9%
無記入	41	45.6%

問 22 震災等によるマンション再建などに係る話し合いを、管理組合等で行ったことがありますか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

【 N = 90】

建替え積立金の有無	回答数	割合
1 話し合ったことがある	6	12.2%
2 話し合ったことはいはない	80	23.3%
無記入	4	11.1%

【 N = 8】

建替え積立金の有無	回答数	割合
1 相談した	1	12.2%
2 相談していない	5	23.3%
無記入	0	11.1%

問 23 建替えの検討状況についてお尋ねします。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

【 N = 90】

建替え検討の必要性	回答数	割合
1 検討する必要はない	55	61.1%
2 検討する必要はあるが、当面予定はない	24	26.7%
3 検討する予定がある	0	0.0%
4 現在、検討中である	1	1.1%
5 検討したことはあるが、問題が多く進んでいない	1	1.1%
6 建替えの実現化に向けて継続的に検討をしている	0	0.0%
無記入	9	10.0%

→ 問 24 建替えの検討を行う必要があると感じる理由  
(複数回答)

【 N = 35】

建替え検討が必要な理由	回答数	割合
1 住宅の狭さを解消したいから	0	0.0%
2 建物や設備が旧式化して住みにくいから	2	2.2%
3 建物が老朽化し修繕だけでは対応ができないから	13	14.4%
4 給・排水設備が古く故障が多いから	5	5.6%
5 建物の耐久性に問題があるから	6	6.7%
6 このままでは修繕費がかさむから	2	2.2%
7 再開発事業等の計画があるから	1	1.1%
8 敷地や容積率にゆとりがあるから	2	2.2%
その他	5	5.6%
無記入	18	20.0%

→ 問 25 建替えの検討を行ううえでの問題点 (複数回答)

【 N = 35】

建替え検討の問題点	回答数	割合
1 区分所有者が建替えの必要性を十分に理解していない	8	8.9%
2 区分所有者による建替え組織の設置が難しい	3	3.3%
3 建替えた場合に、現在と同様の規模を確保することが難しい	3	3.3%
4 検討や相談をできる専門家が見つからない	1	1.1%
5 調査や計画づくりなどの検討の仕方がわからない	1	1.1%
6 調査や計画づくりなどの検討を委託する費用を準備するのが難しい	1	1.1%
7 その他	18	20.0%
無記入	0	0.0%

【 N = 35】

問 26 建替えの検討を行う上で、区分所有者が費用負担をする可能性はございますか。また、どの程度の額までなら可能だとお考えですか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

	回答数	割合
1 費用負担なしで行いたいと考えている	11	31.4%
2 ~1,000万円程度までで行いたいと考えている	5	14.2%
3 1,000~2,000万円程度までで行いたいと考えている	0	0.0%
4 2,000~3,000万円程度までで行いたいと考えている	1	2.9%
5 3,000万円以上かかると考えているわからない	0	0.0%
無記入	18	51.4%

問 27 今後の10年間、維持・管理・建替えなどは、どのように対応する予定ですか。

【N = 90】

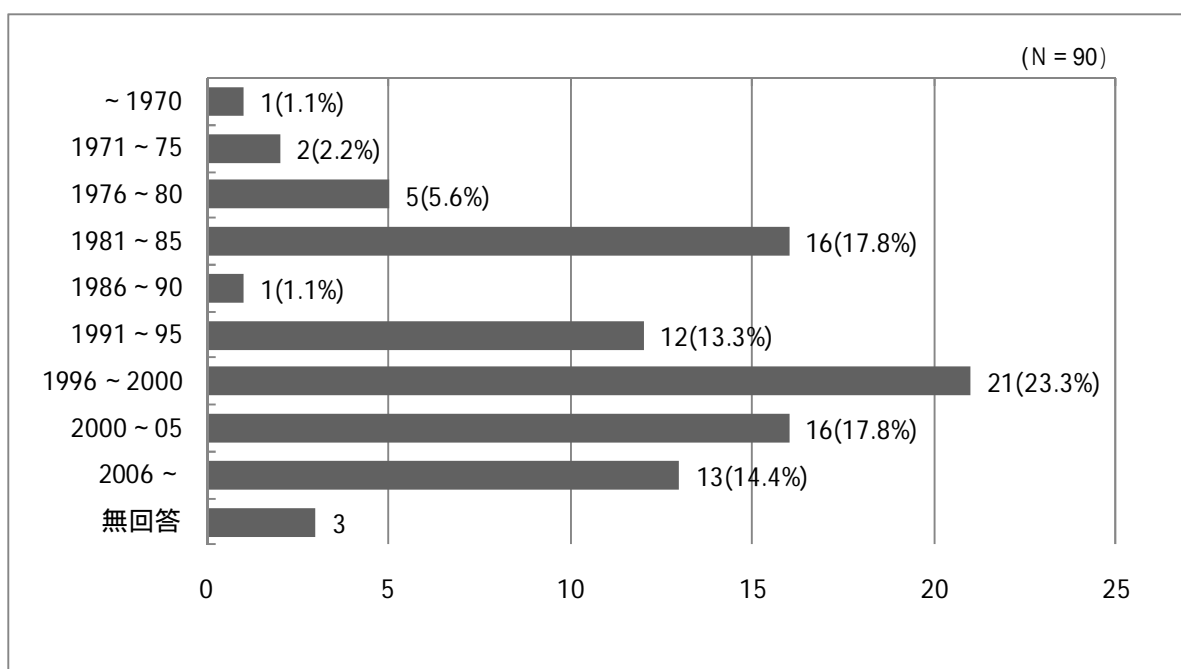
今後10年間の建替えなどの対応予定	回答数	割合
1 建替えではなく、修繕や改善で対応して、現在の建物できるだけ長く使う	74	82.2%
2 建替え、修繕・改修の両方を検討して、より良い改善方法を選択する	4	4.4%
3 建替えの実施に向けて検討する	1	1.1%
4 その他	1	1.1%
5 わからない	4	1.1%
無記入	9	10.0%

## 4 調査結果の分析

### (1) 建物特性

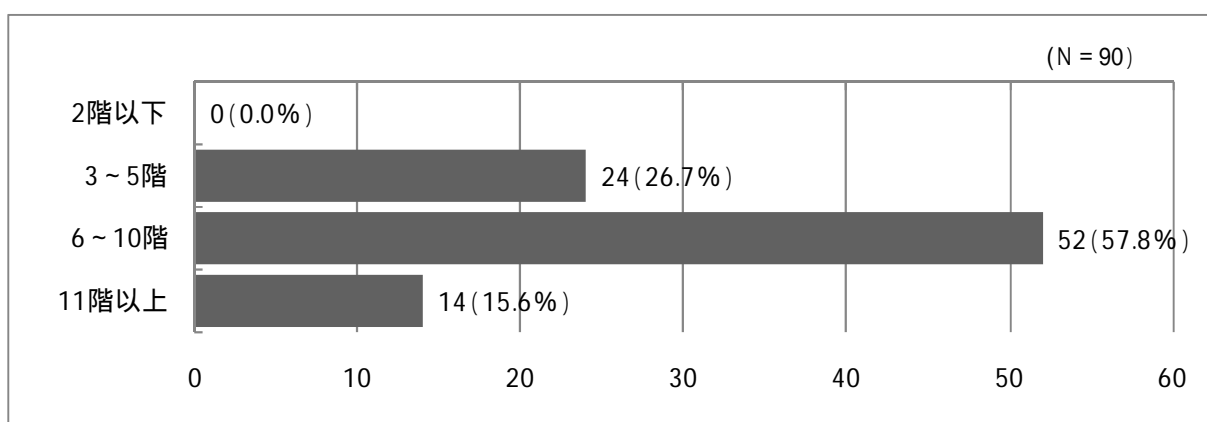
#### 竣工年

- ・「1996～2000年」が23.3%、「1981～85年」が17.8%で、2つのピークがある。
- ・2000年以降の竣工が32.2%を占め、築10年未満の新しいマンションが多い。



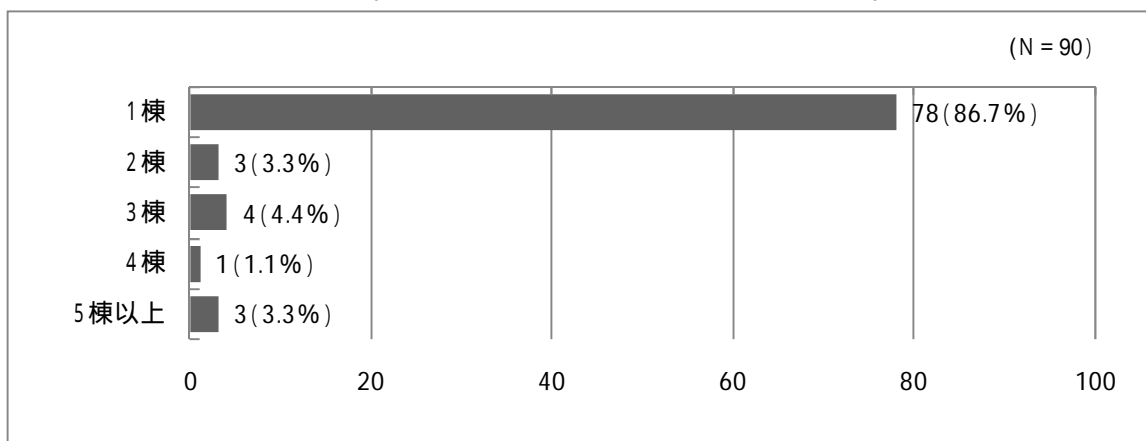
#### 敷地面積

- ・「6～10階」が57.8%、「11階以上」は15.6%。



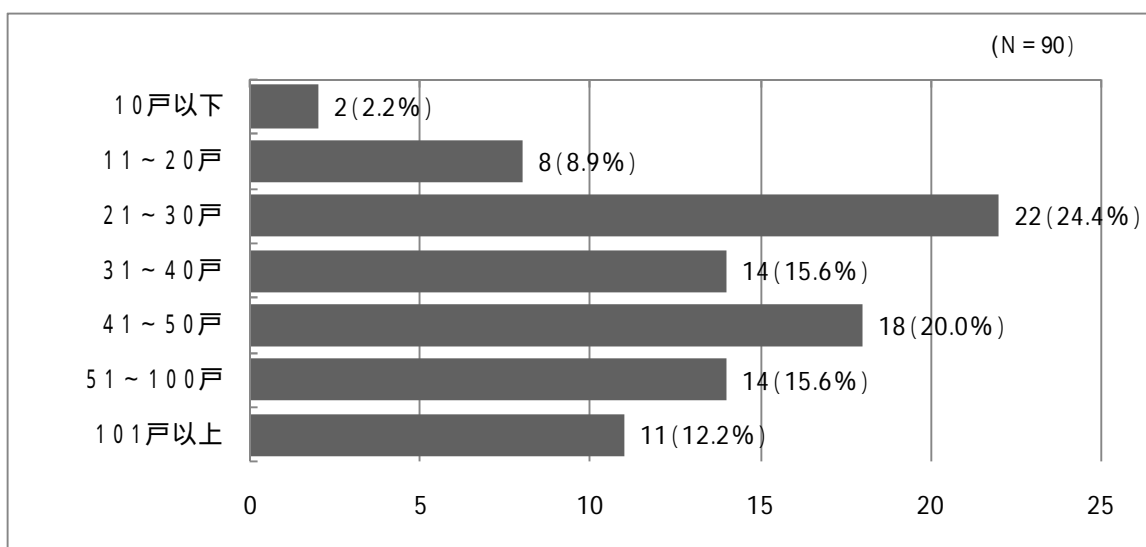
## 棟数

- ・「1棟」が86.7%を占めている。2棟以上は12.1%で団地型は少ない。



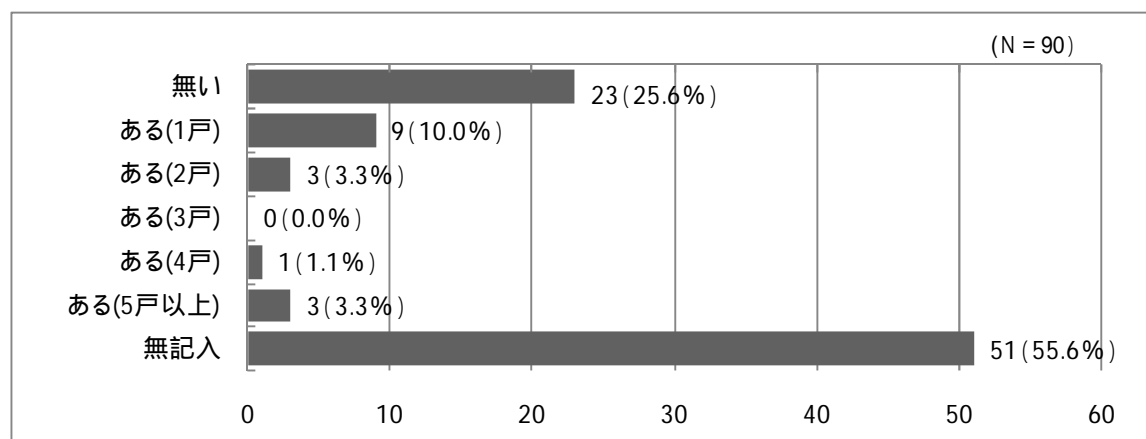
## 戸数

- ・「21～30戸」が24.4%を占め最も多く、次いで「41～50戸」が20.0%と多く。中規模のマンションが多い。



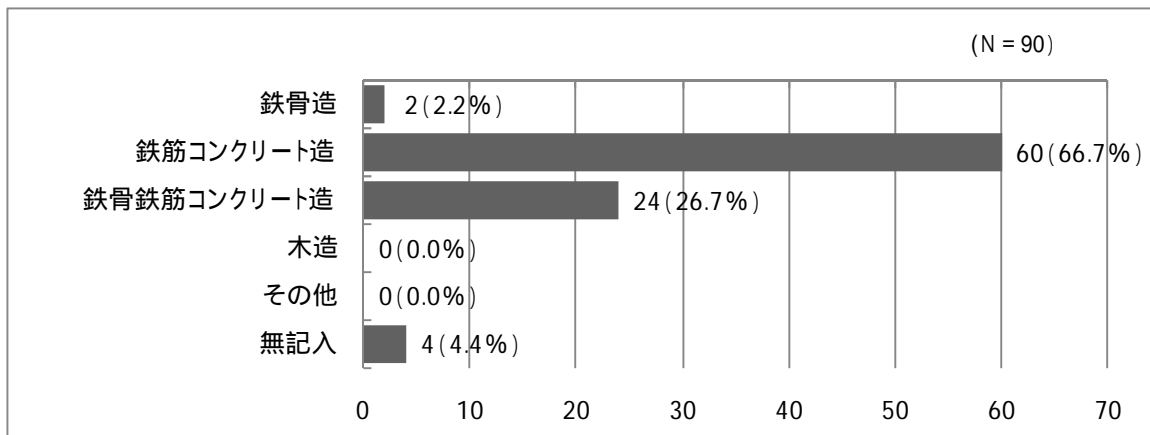
## 住宅以外の区画

- ・「ある」と回答があったのは16件で17.8%である。店舗等が複合したマンションは少数派である。



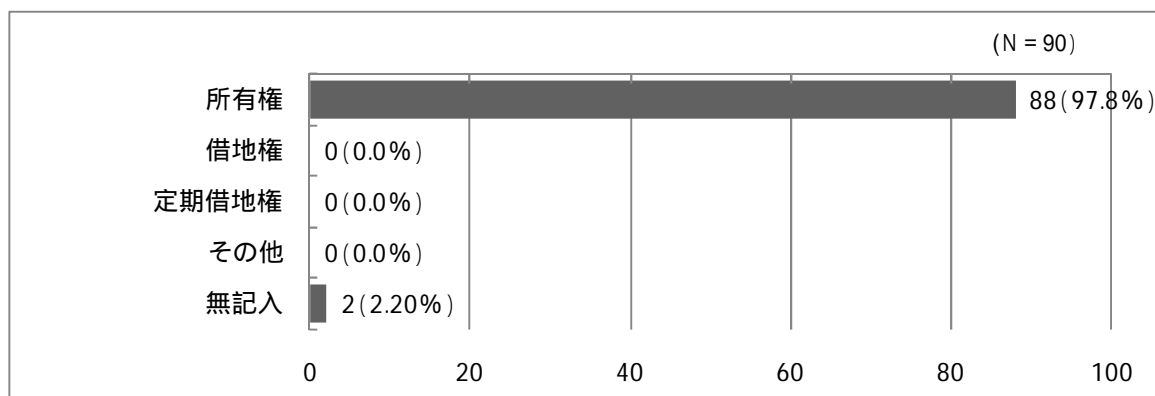
## 構造

- ・「鉄筋コンクリート造」が66.7%で最も多く、次いで、「鉄骨鉄筋コンクリート造」が26.7%とっている。「鉄骨造」が2.2%である。



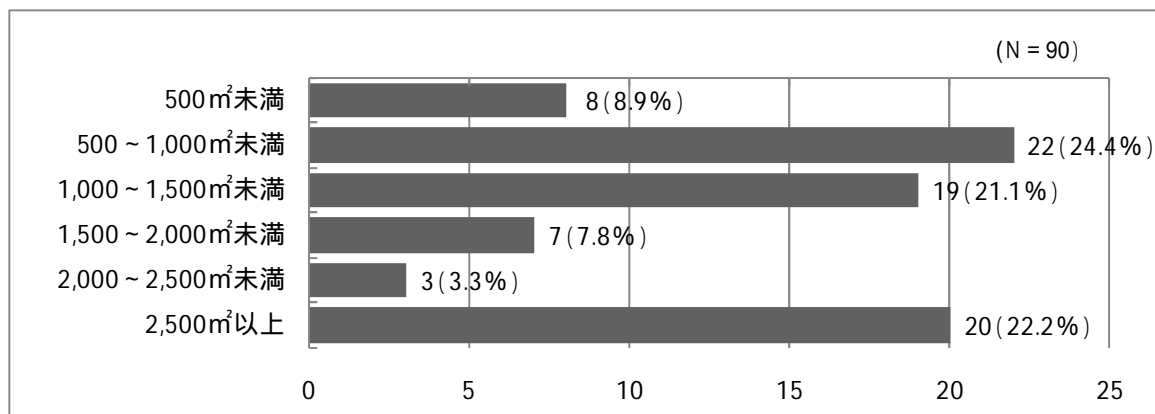
## 土地の権利関係

- ・「所有権」が97.8%で、「借地」、「定期借地」はいずれも0件である。



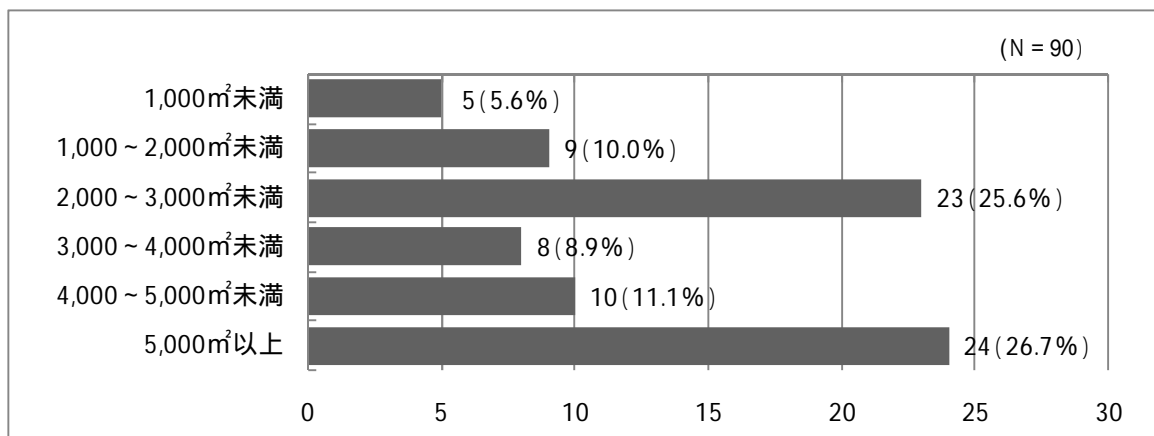
## 敷地面積

- ・「500～1000㎡」が24.4%で最も多く、次いで「2500㎡以上」が多い。500～1500㎡で半数近くを占めている。



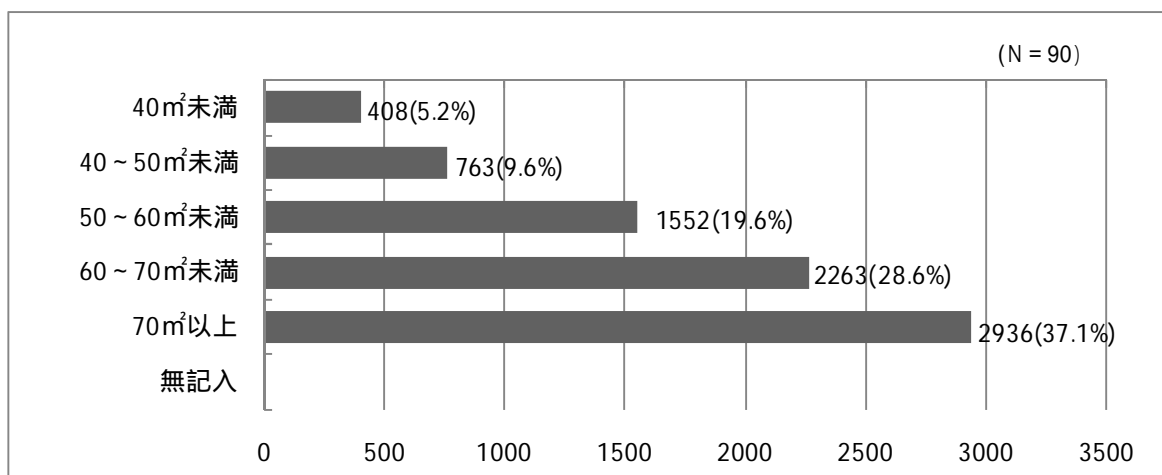
### 延べ床面積

- ・「5000 m<sup>2</sup>以上」が26.7%と最も多く、次いで「1000～2000 m<sup>2</sup>」が25.6%多い。



### 住戸面積

- ・「70 m<sup>2</sup>以上」が37.1%、「60～70 m<sup>2</sup>」が28.6%を占め、ファミリー向けの住戸が多い。
- ・「40 m<sup>2</sup>未満」が5.2%ある。

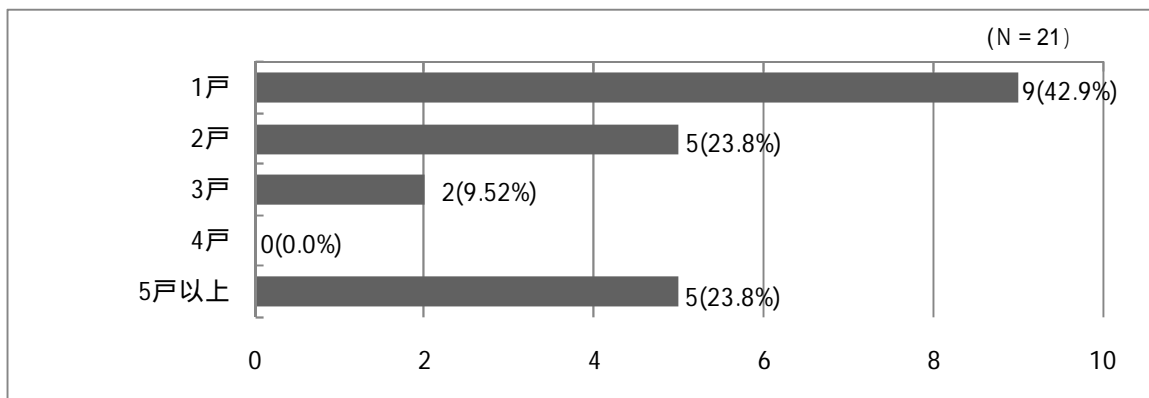
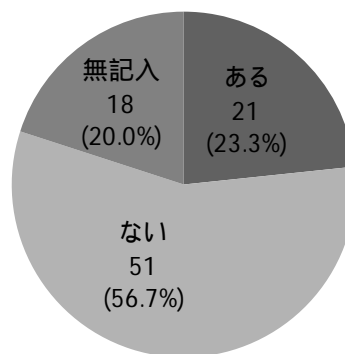




## ( 2 ) 住戸の利用状況

### 空き家の有無

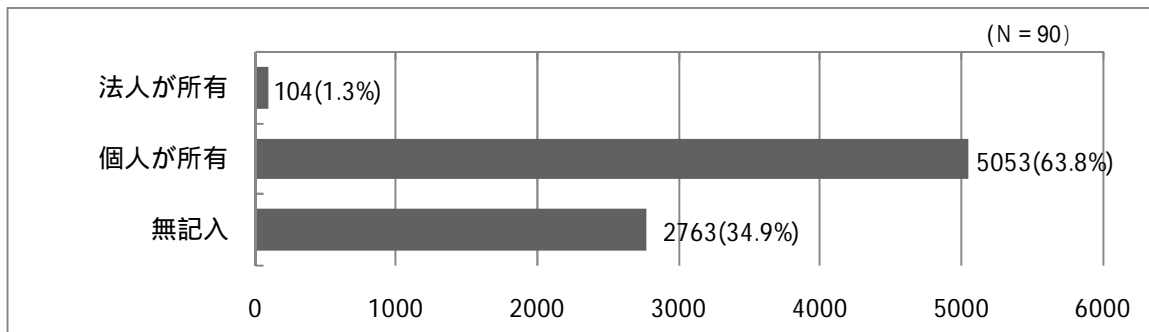
・23.3%のマンションが空き家があると回答している。



空き家ありと回答のあった 27 件のみの回答

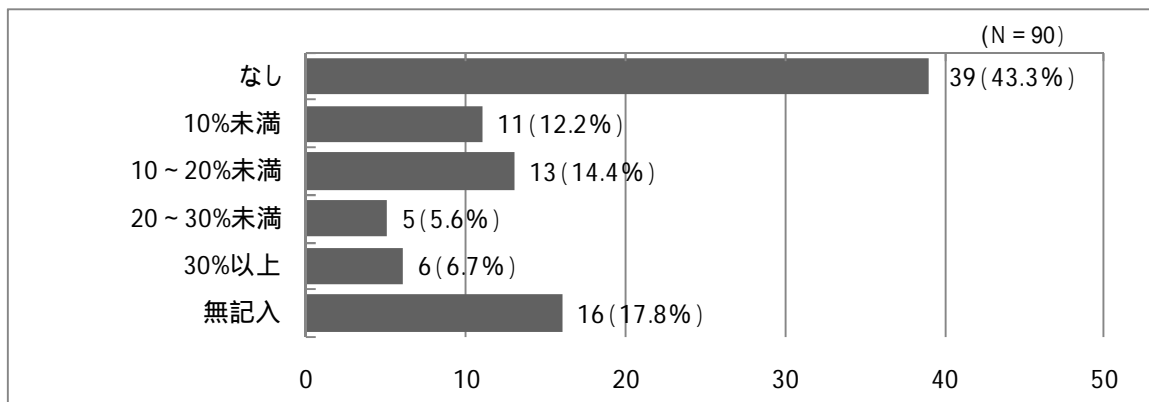
### 法人所有の住戸の有無

・「法人が所有」している住戸は 104 戸、1.3%を占めている。



## ( 3 ) 高齢化の状況

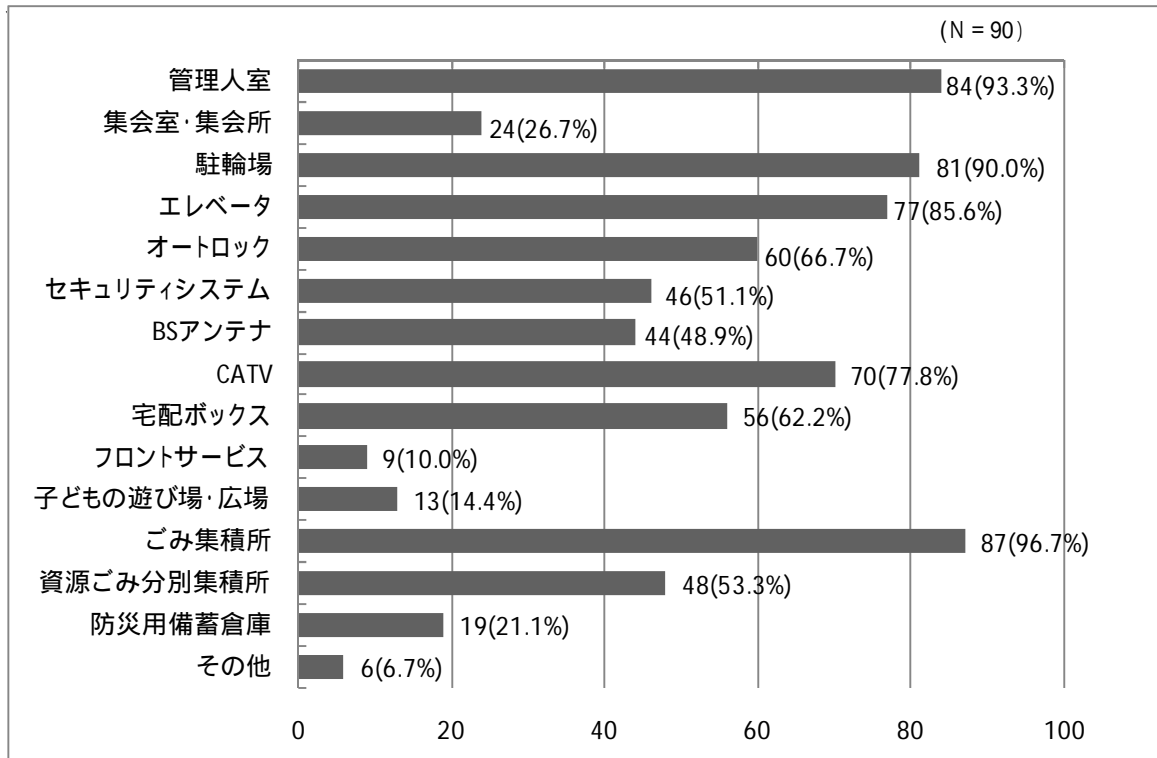
・「世帯主の年齢が 65 歳以上」の割合は、10~20%未満が 14.4%となっている。



## (4) マンションの敷地内に設けられている付帯施設

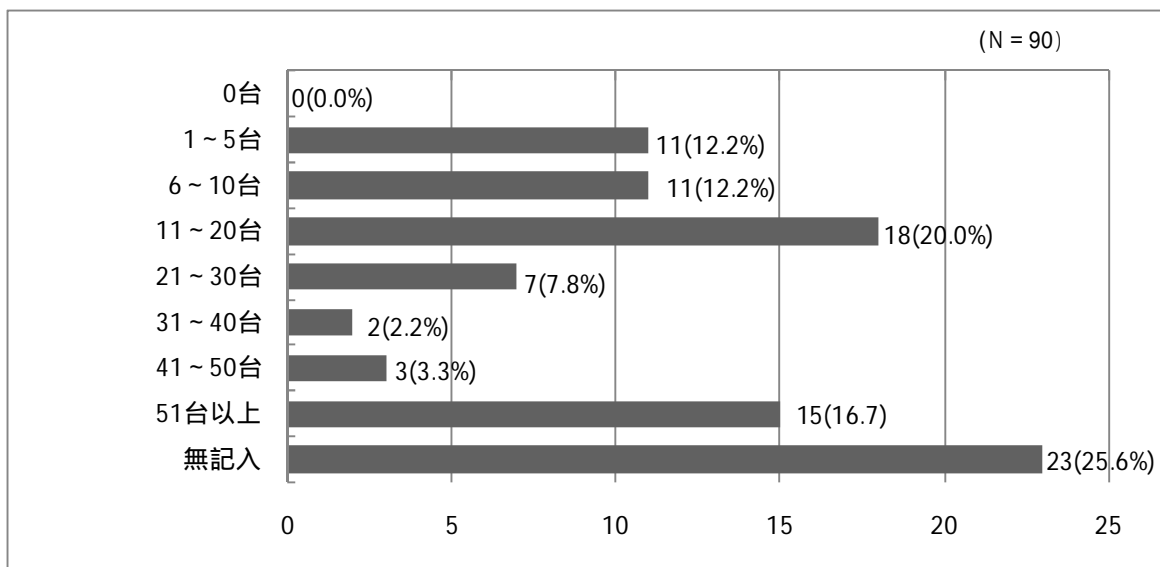
### 付帯施設の種類

- ・設置率が高い施設として、「ごみ集積所」が 96.7%、「管理人室」が 93.3%、「駐車場」が 90.0%である。
- ・設置率が低い施設として、「フロントサービス」が 10.0%、「子供の遊び場」が 14.4%、「防災用備蓄倉庫」が 21.1%である。

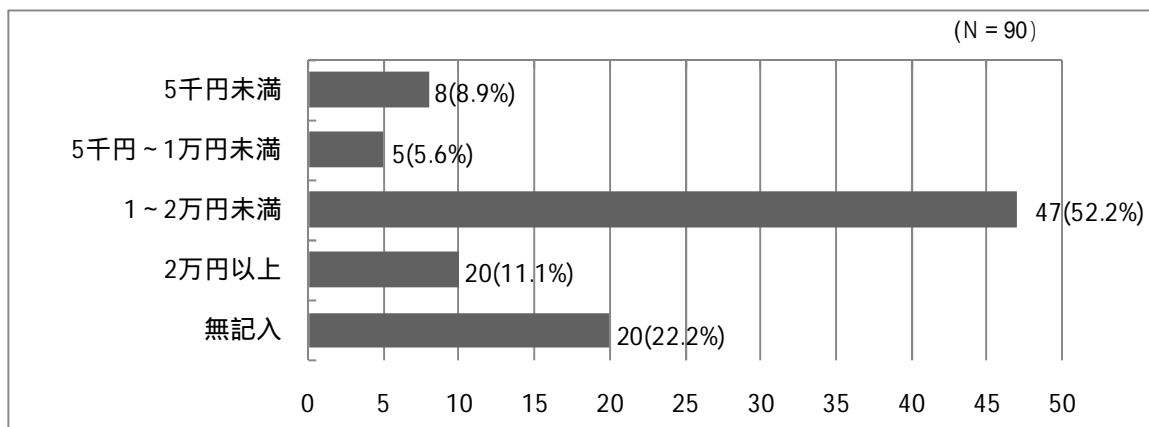


### 駐車場台数

- ・駐車場の台数は、「11～20台」が 20.0%と最も多く、「1～5台」、「6～10台」がそれぞれ 12.2%となっている。

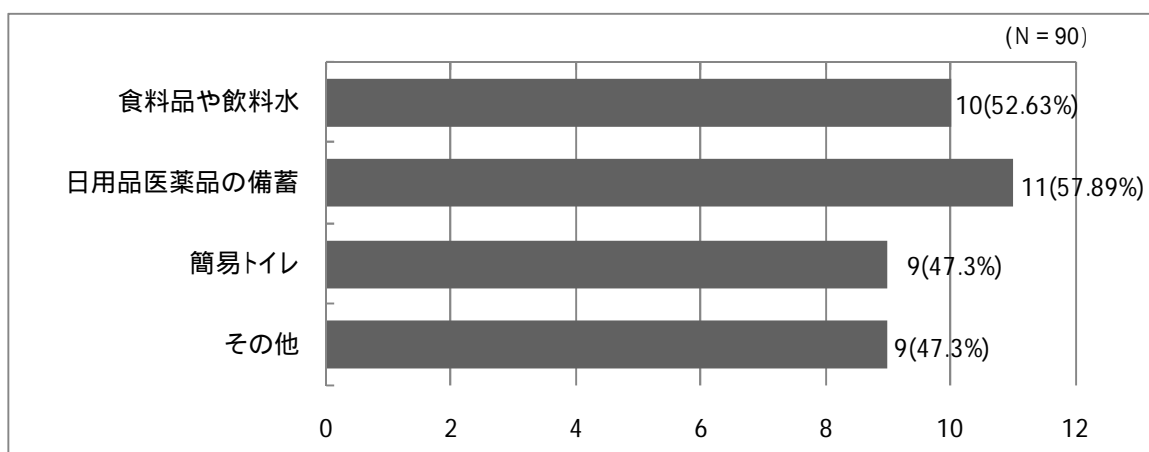


- ・駐車場の月額使用料は、「1～2万円」が52.2%で最も多く、次いで「2万円以上」が11.1%となっている。



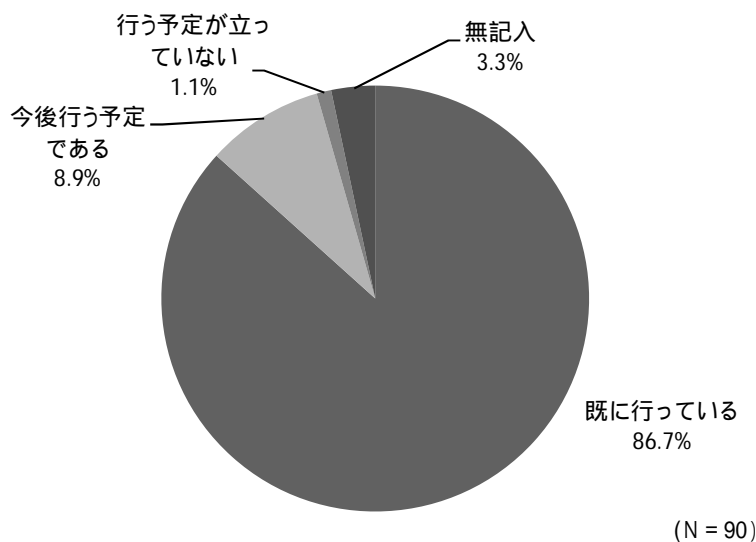
### 防災備蓄倉庫の備蓄物

- ・防災備蓄倉庫がある19件について備品の内容は、「日用医療品」が57.9%、「食糧や飲料水」が52.6%となっている。



### 地上デジタル放送への対応

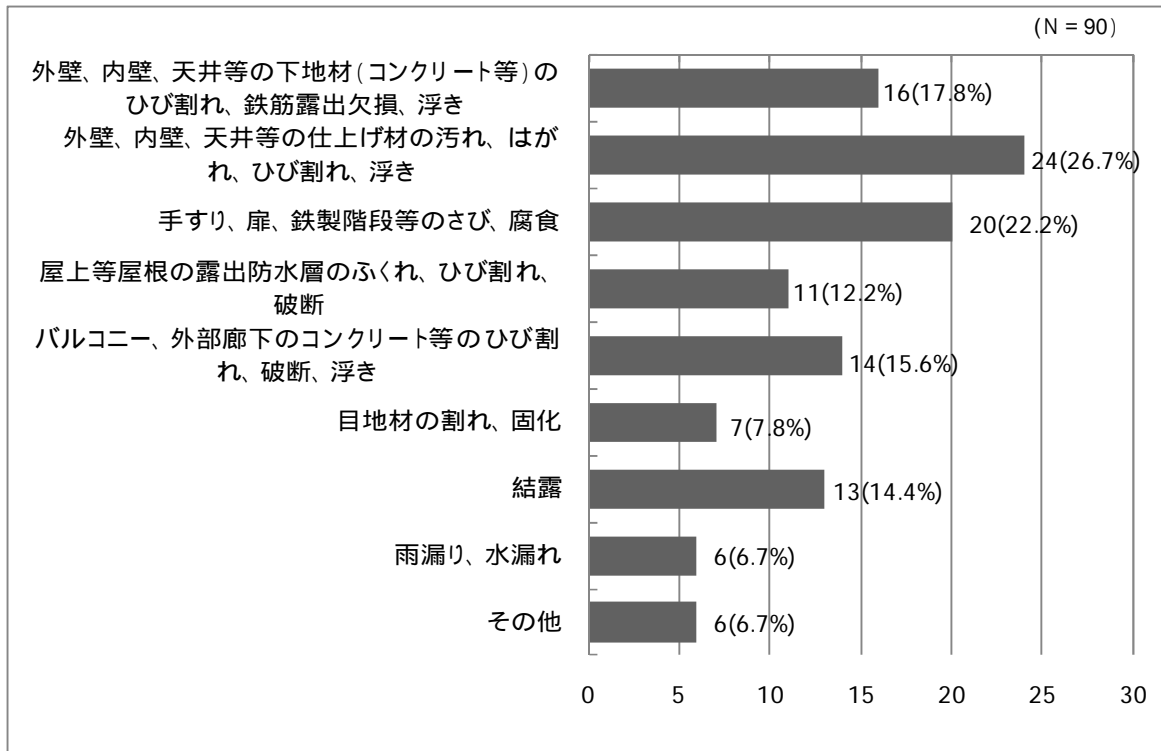
- ・86.7%が「既に行っている」としている。



## (5) 建物の維持管理

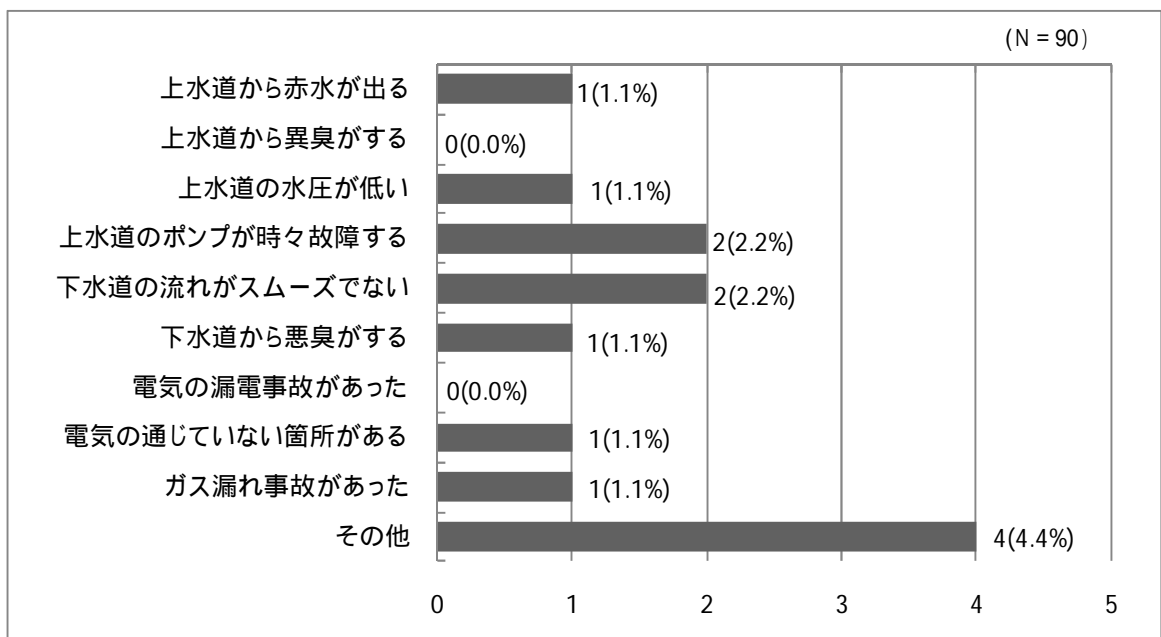
### 建物の状況

- ・「外壁、内壁、天井等の仕上げ材の汚れ、はがれ、ひび割れ、浮き」が 26.7%で最も多く、次いで、「手すり、扉、鉄製階段等のさび、腐食」が 22.2%となっている。
- ・「屋上等屋根の露出防水層のふくれ、ひび割れ、破断」が 12.2%あるが、これは雨漏りの原因になり、早急に修繕が必要なものである。



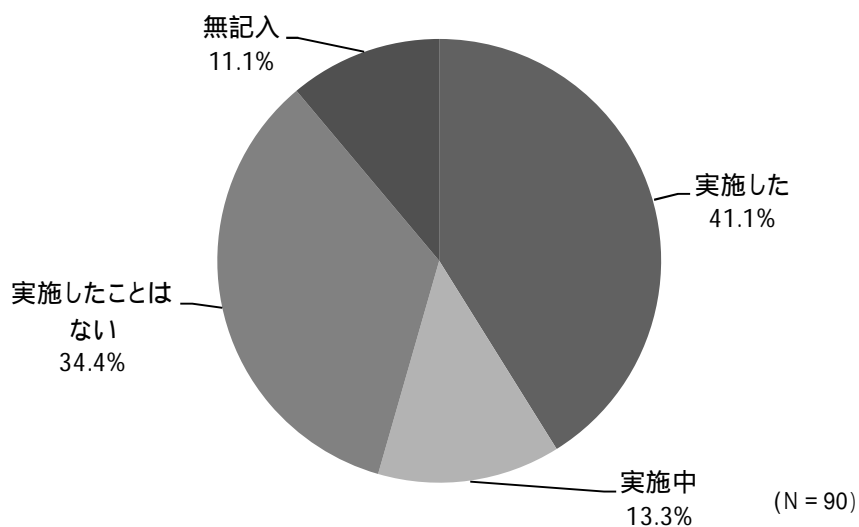
### 設備の状況

- ・配管や設備のトラブル事例は少ない。



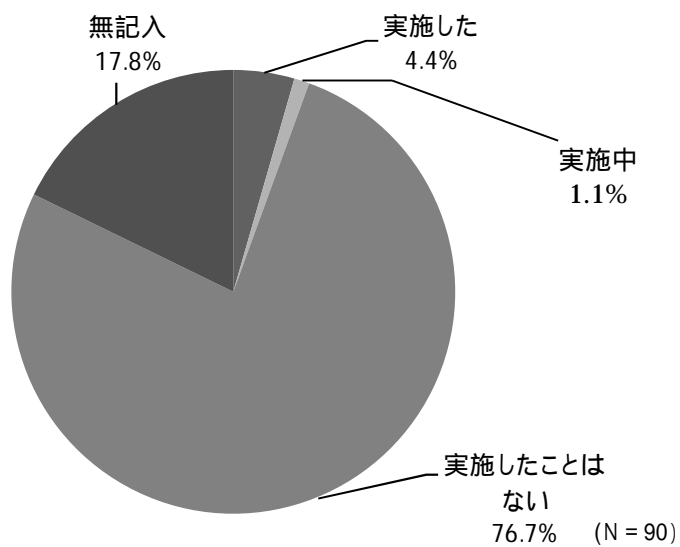
## (6) 劣化診断

・「実施した」が41.1%、「実施中」が13.3%。半数が劣化診断を実施している。



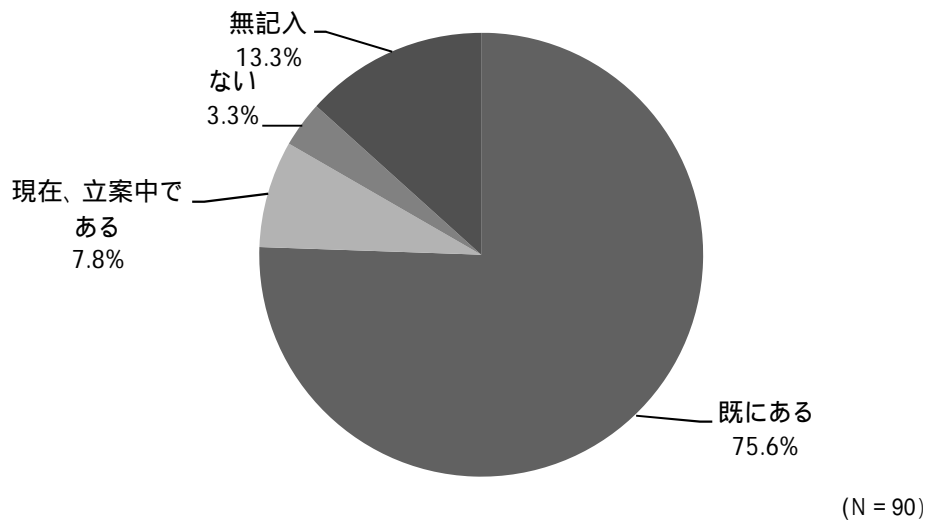
## (7) 耐震診断

・「実施した」は4.4%に留まっている。



## ( 8 ) 長期修繕計画の有無

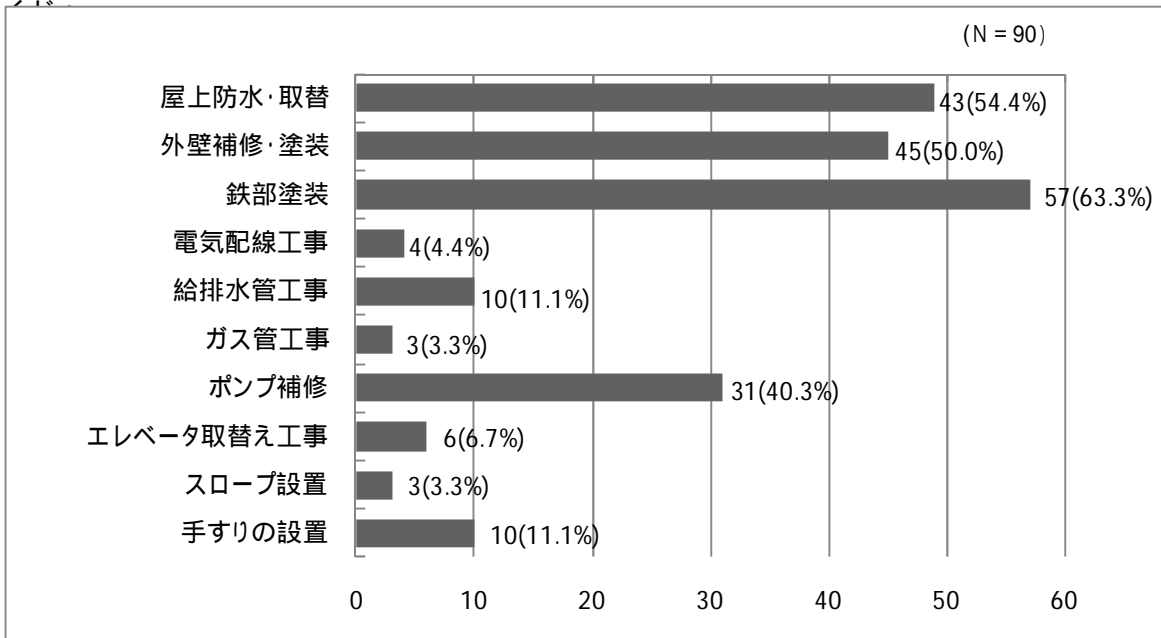
・75.6%が「既にある」としている。「現在立案中」が7.8%である。



## ( 9 ) 修繕工事

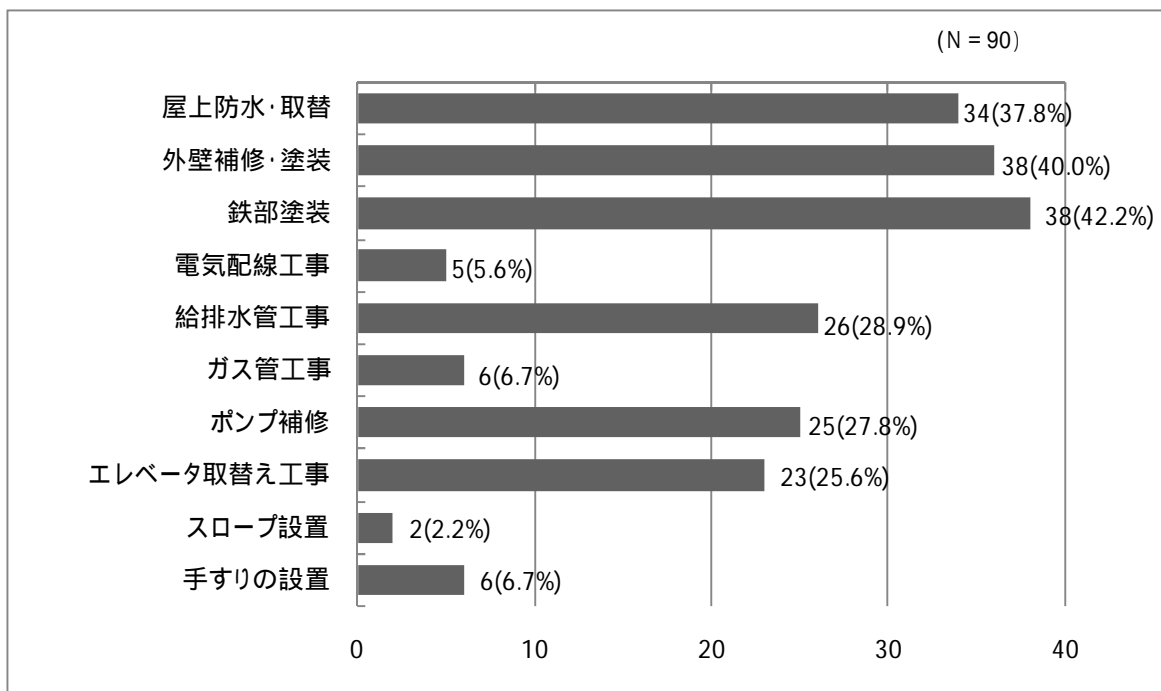
### 修繕の実施状況

- ・「鉄部塗装」が63.3%、「屋上防水・取替」が54.4%、「外壁補修・塗装」が50.0%となっている。



### 修繕の予定

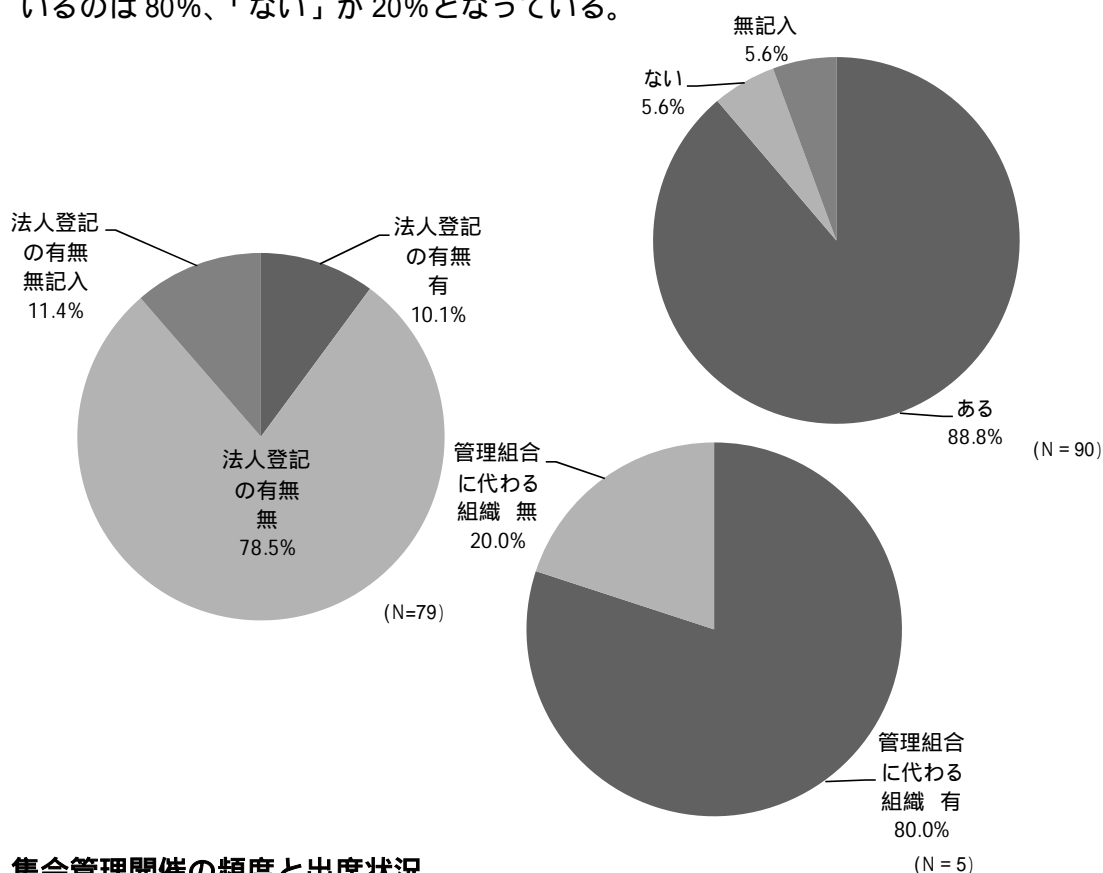
- ・「鉄部塗装」が42.2%、「外壁補修・塗装」が40.0%、「屋上防水・取替」が37.8%となっている。
- ・「給排水管工事の予定」が28.0%あるが、これは、給排水管工事を実施している割合である11.1%に比べかなり高い。



## (10) 管理組合の活動

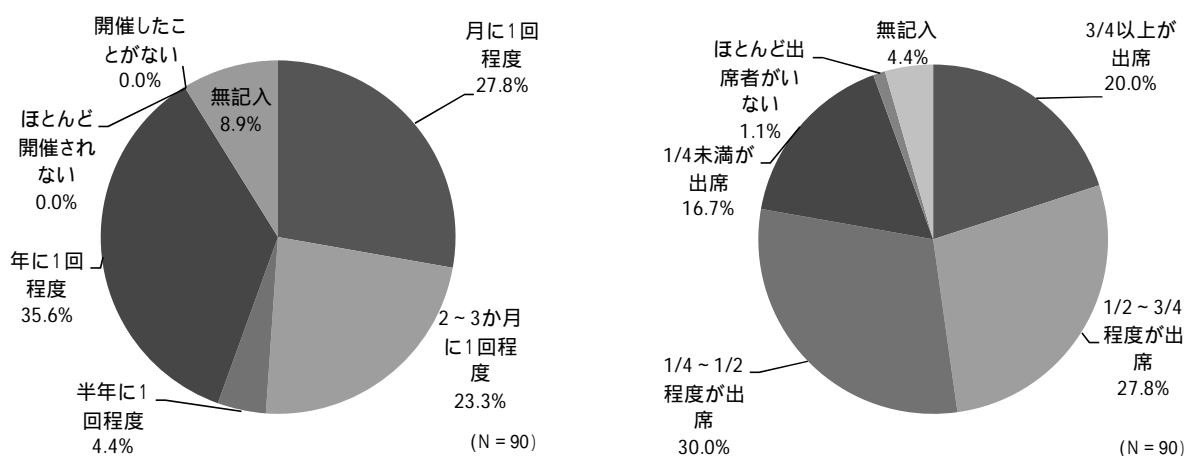
### 組合の有無

- ・管理組合が「ある」が88.8%、「ない」が5.6%となっている。
- ・管理組合があると回答した78件のうち、「管理組合法人の登記がある」は10.1%である。
- ・管理組合がないと回答した5件のうち、自治会など「管理組合に代る組織がある」として  
いるのは80%、「ない」が20%となっている。



### 集会管理開催の頻度と出席状況

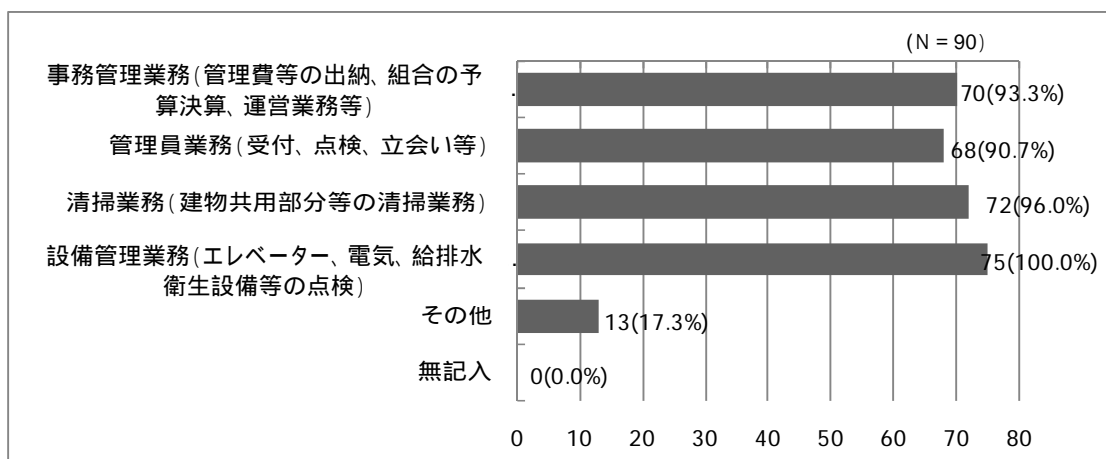
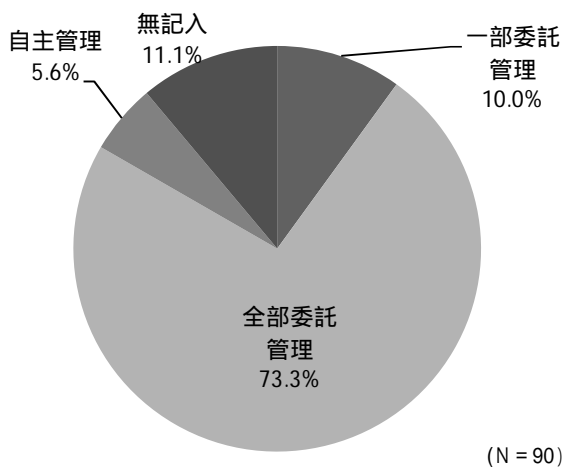
- ・集会は「年に1回程度」が35.6%と最も多い。次いで「月に1回」が27.8%となっている。
- ・「1/4～1/2が出席」が30.0%、「1/2～3/4」程度が出席が27.8%となっている。半数程度が出席している。





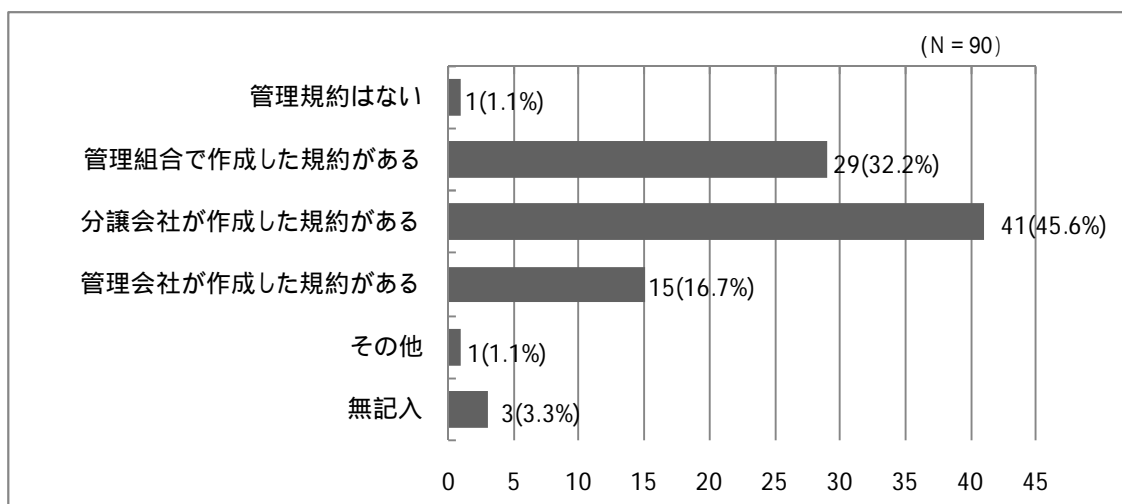
## (11) 管理業務委託

- ・「全部委託」が 73.3%、「一部委託」が 10.0%となっている。管理業務を委託せず管理組合が実施している「自主管理」は 5.6%となっている。



## (12) 管理規約

- ・「分譲会社が作成した管理規約」が 45.6%で最も多く、次いで、「管理組合で作成した管理規約」が 32.2%となっている。

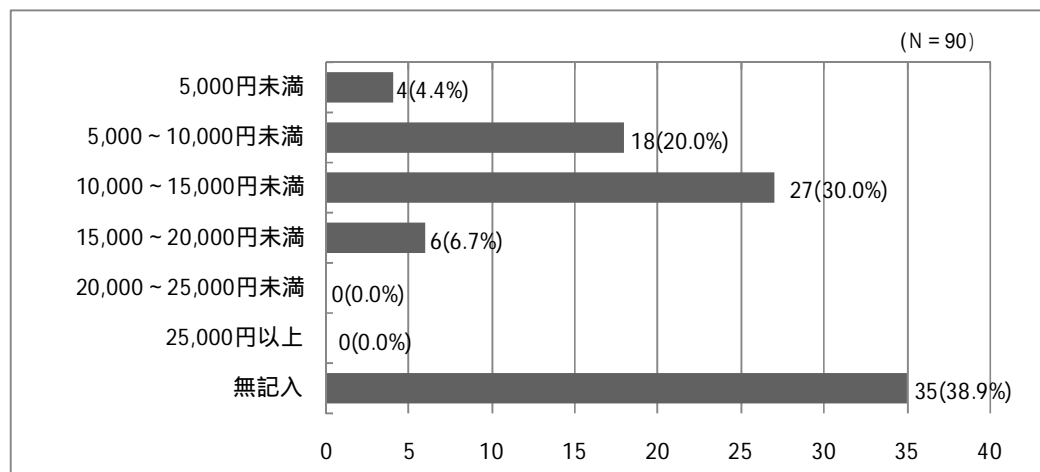


### (13)管理・修繕積立金

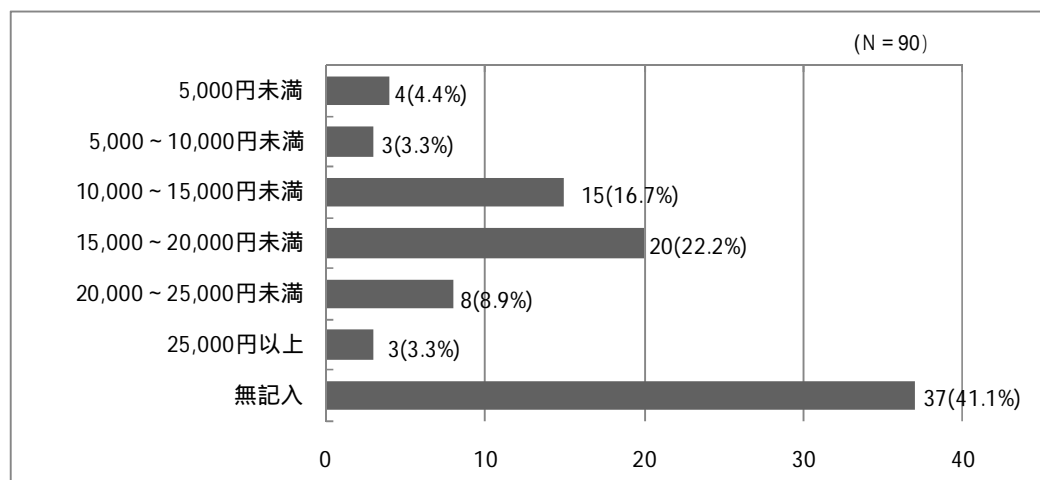
#### 管理費

- ・最低額は 10000~15000 円未満が 30.0%、最高額では 15000~20000 円未満が 22.2%となっている。：月額管理費は戸あたり 15000 円前後である。

(最低額)



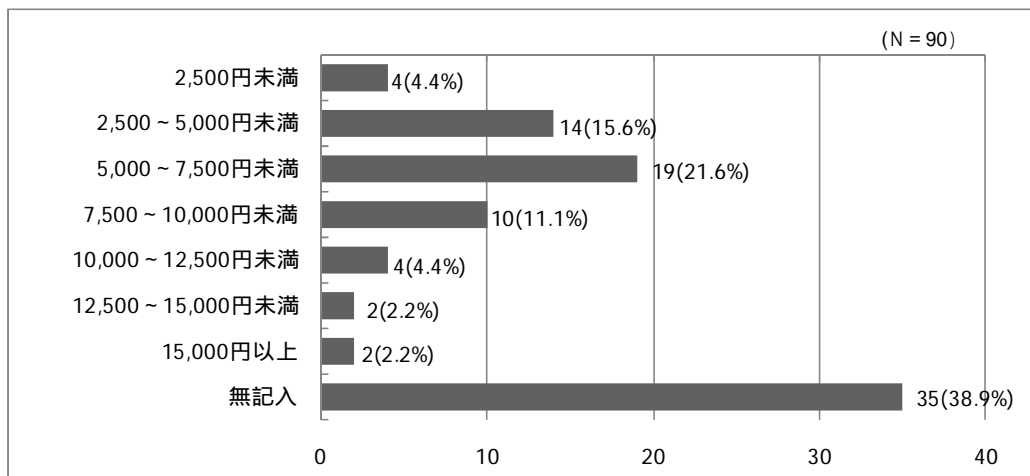
(最高額)



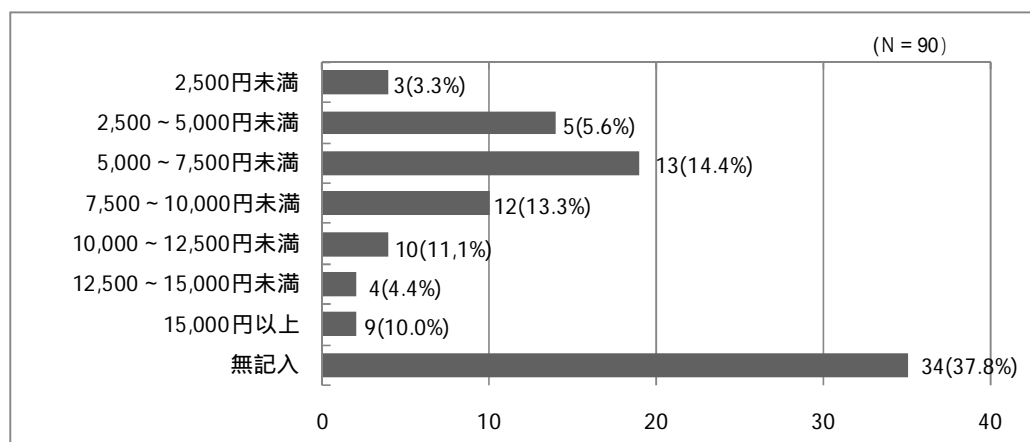
## 修繕積立金

- ・最低額では 5000~7000 円未満が 21.6%で最も多く、最高額では 5000~7000 円未満が 14.4%で最も多い。戸あたりの修繕積立金は月額 5000~7000 円程度である。
- ・修繕積立金残高は 5000 万円以上が 18.9%で最も多く、次いで 2000~3000 万円が 14.4%となっている。

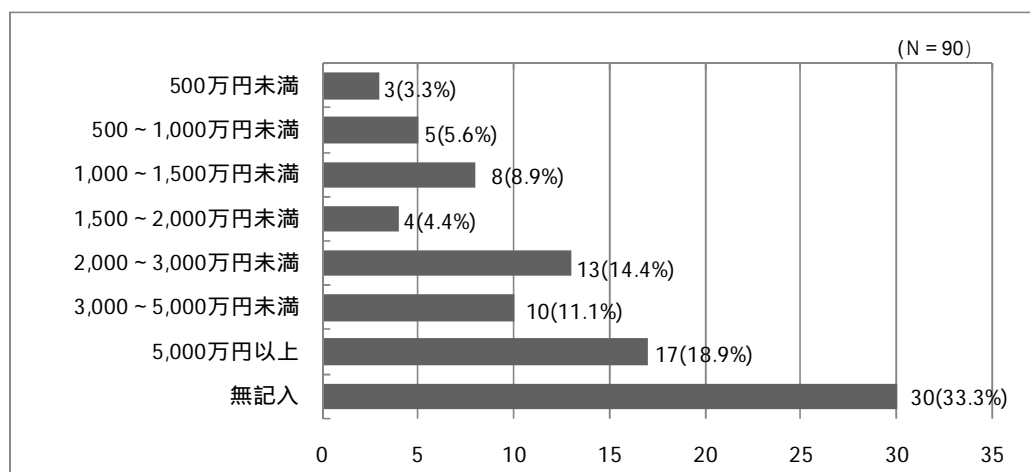
### (最低額)



### (最高額)

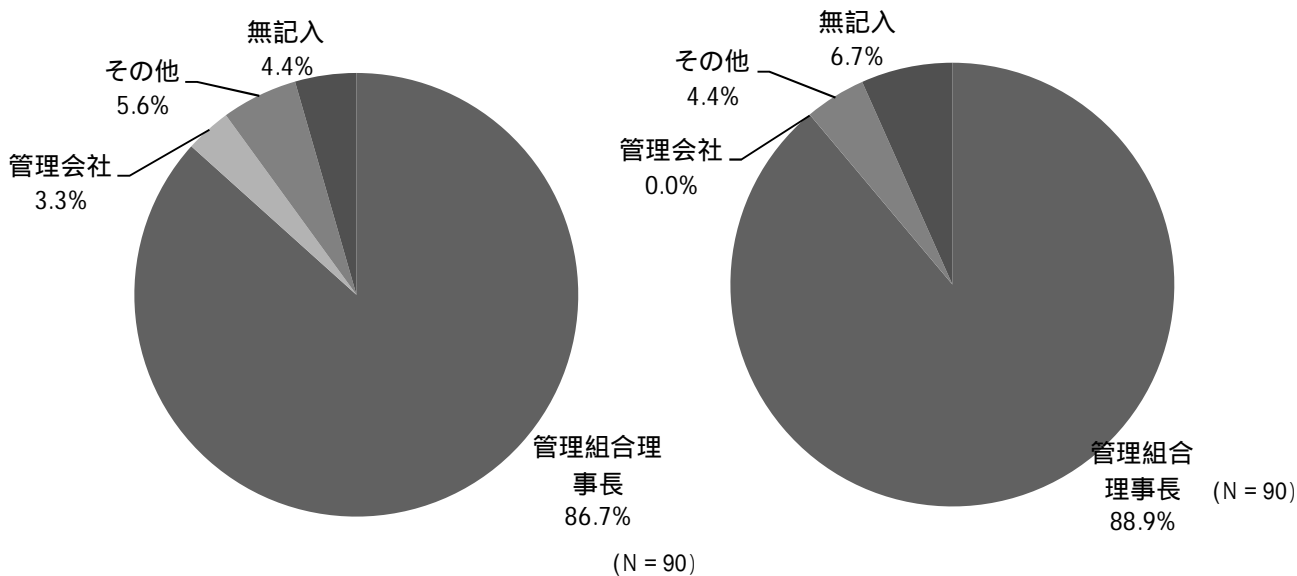


### (修繕積立金の残高)



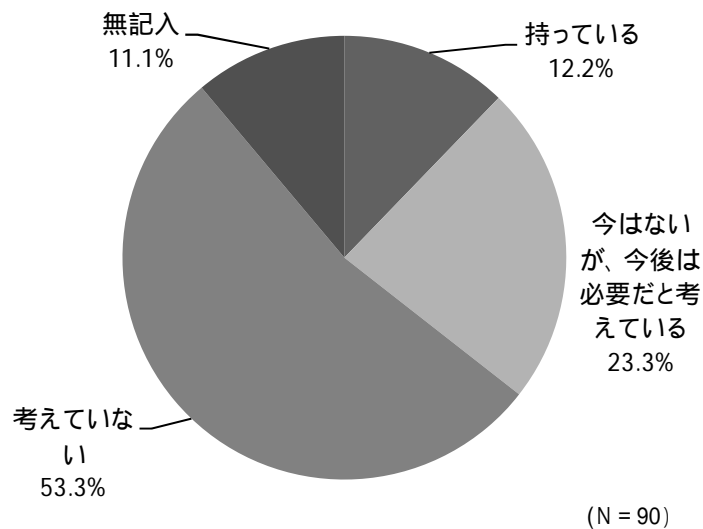
## 管理口座

- ・管理費の口座名義は、「管理組合理事長」が 86.7%。
- ・修繕積立金の口座名義は、「管理組合理事長」が 88.9%。



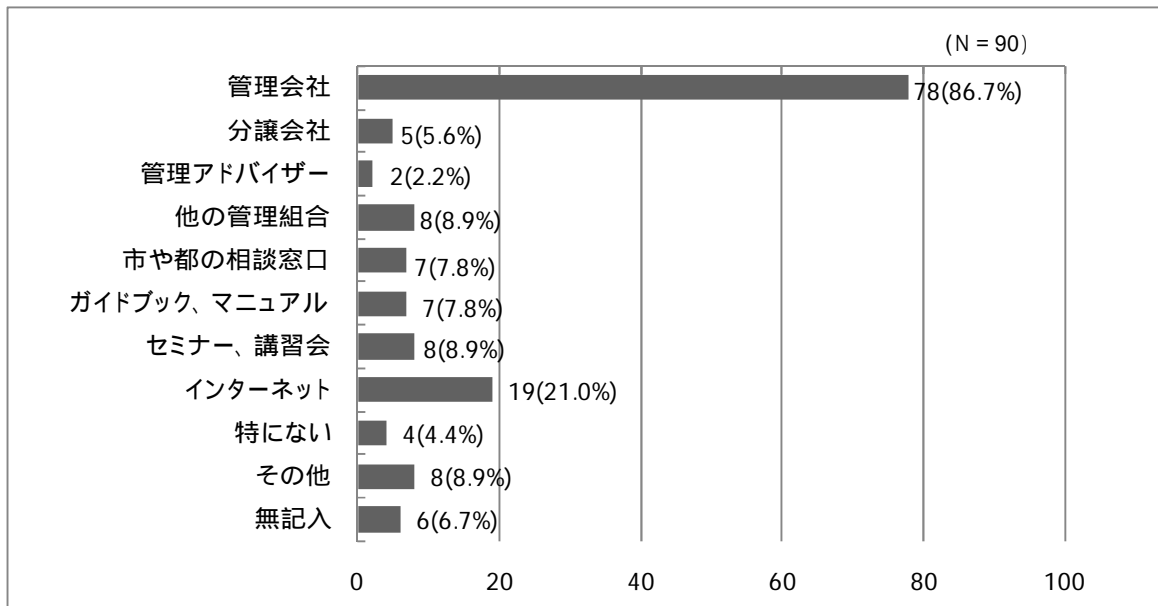
## 建替え積立

- ・建替えのための費用の積み立て制度は、「考えていない」が 53.3%である。しかしながら、「今後は必要だと考えている」が 23.3%、「持っている」が 12.2%あり、築後年数の経過したマンションが増えると、この仕組みを整備するマンションは増えると考えられる。



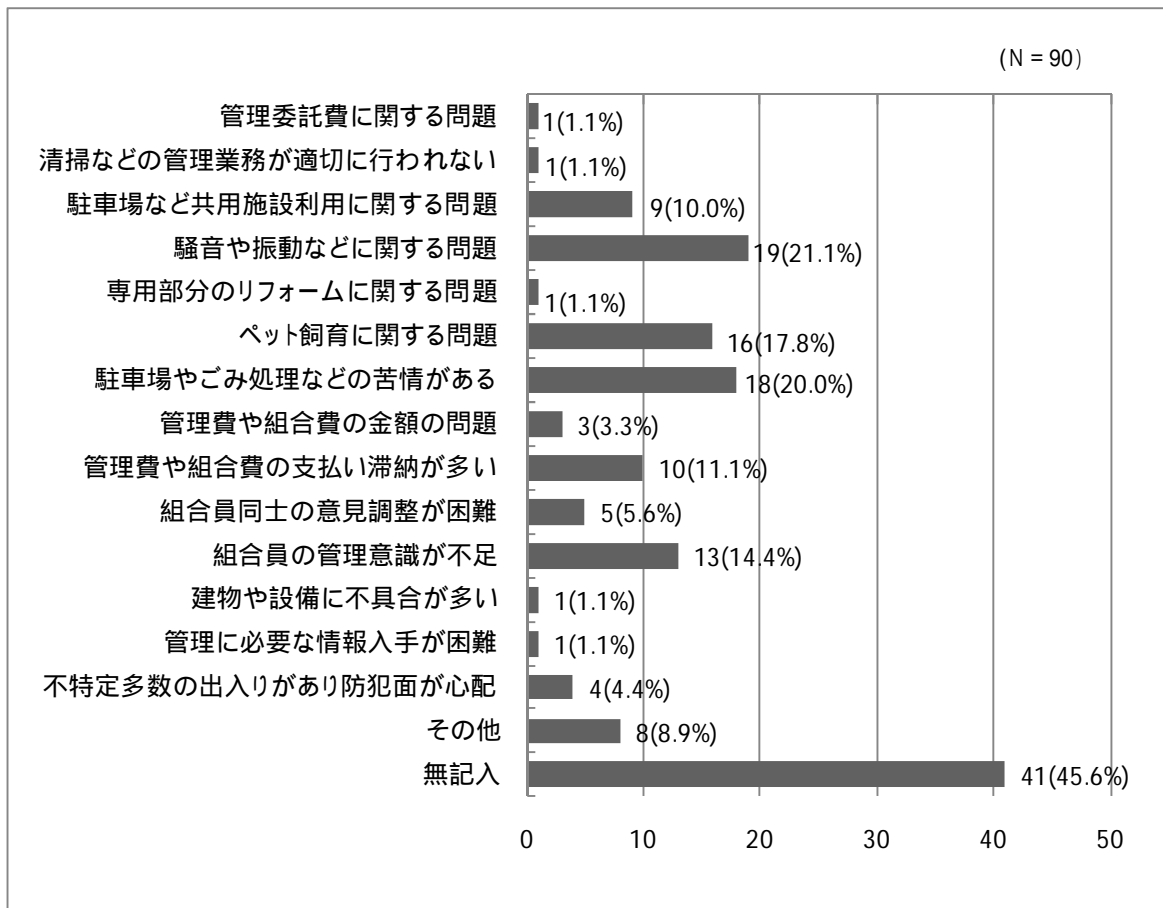
## (14) 管理や修繕に関する情報の入手先

・「管理会社」が86.7%で圧倒的である。「インターネット」が21.0%で2番目に多い。



## (15) トラブルや問題点

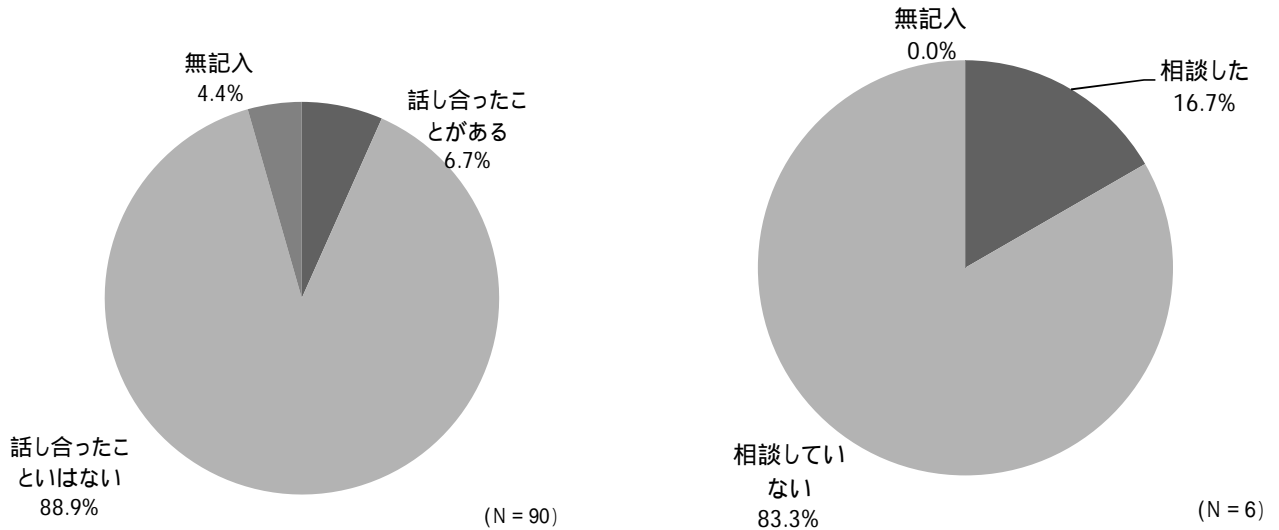
・「騒音や振動などに関する問題」が21.1%で最も多く、次いで、「駐車場やごみ処理などの苦情」が20.0%、「ペット飼育に関する問題」が17.8%となっている。



## (16) 建替えについて

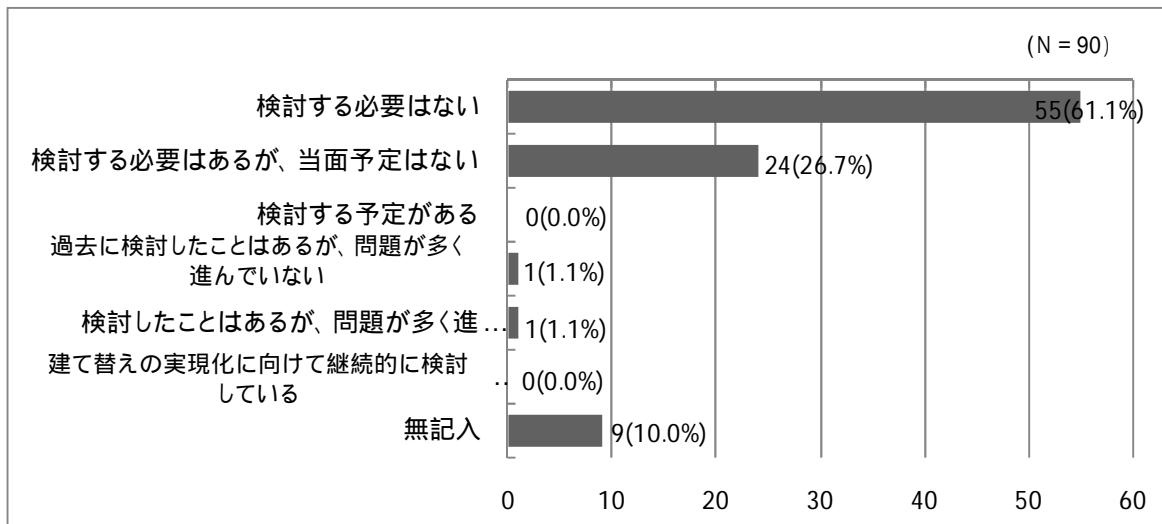
### 建替えについて話し合ったことがあるかどうか

- ・「話あったことがない」が 88.9%、「話あったことがある」が 6.7%となっている。
- ・建替えについて話し合ったことのあるマンション 6 件について、専門家等に相談したかどうか聞くと、1 件のみが相談したと回答している。



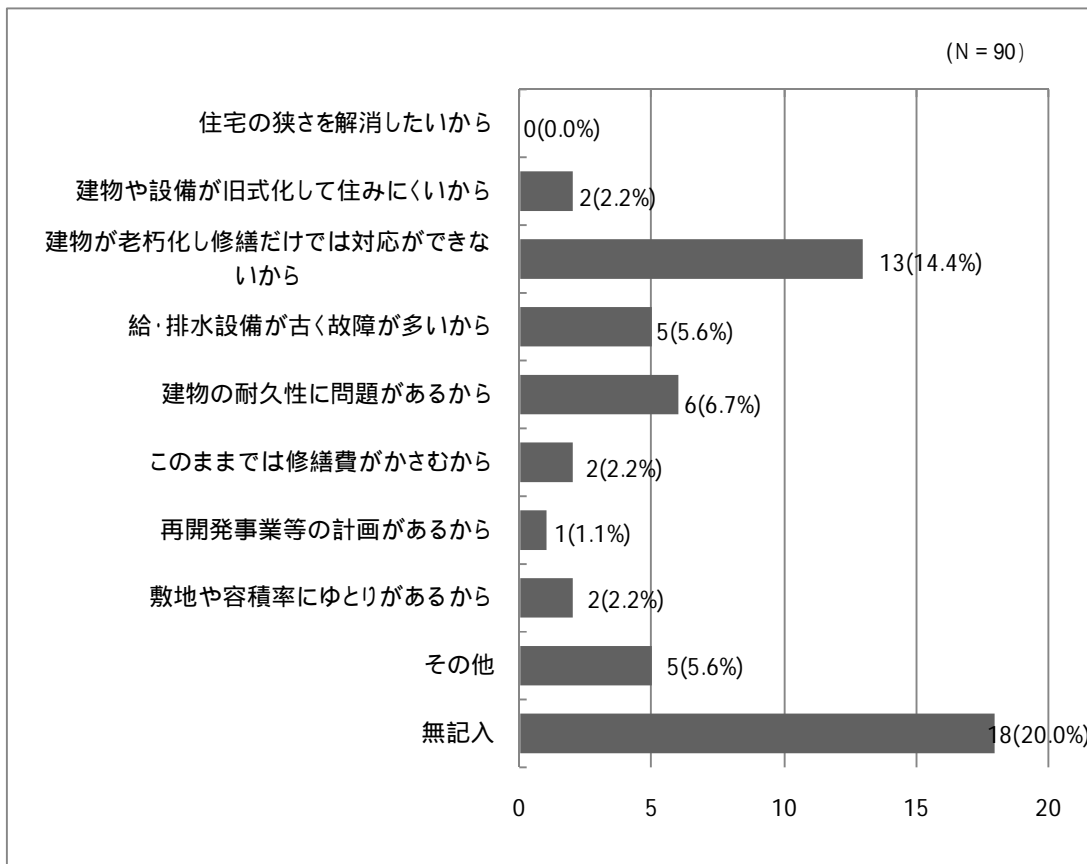
### 管理組合としての建替え意向

- ・「検討する必要があるが、当面予定がない」が 26.2%。
- ・「現在検討中」が 1 件、「検討したことがある」が 1 件ある。



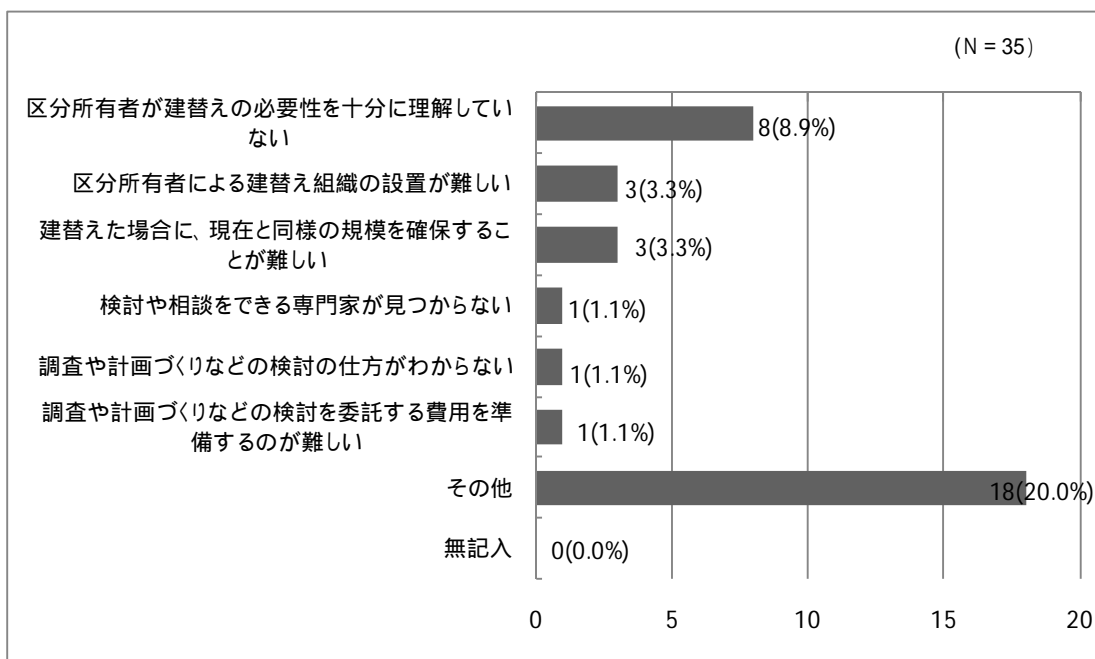
### 建替えを検討する理由

- ・建替えを検討する場合の理由をあげてもらくと、「建物が老朽化し修繕だけでは対応できないから」が最も多い。



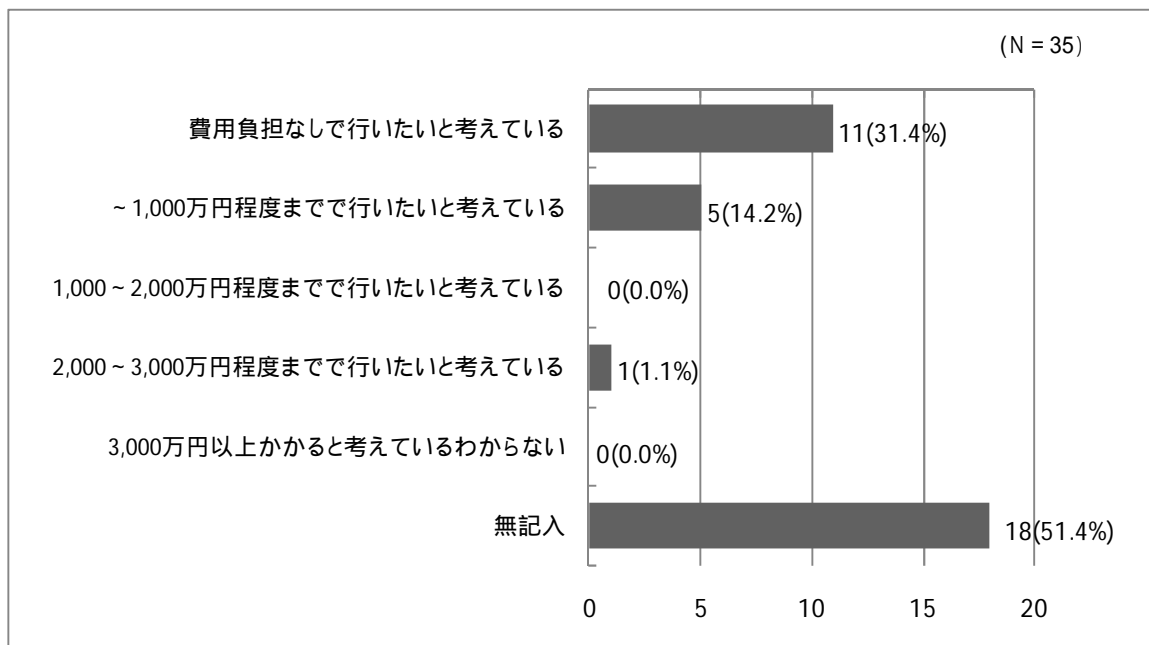
### 建替え検討の問題点

- ・「区分所有者が建替えの必要性を十分に理解していない」が最も多い。



## 建替えの負担

- ・建替えに際して別途費用を徴収するべきかどうかを聞くと、「負担なしで行いたい」が31.4%で最も多く、次いで、「負担はしても1000万円程度までに収めたい」が14.2%となっている。



## 今後の10年間の方針

- ・「建替えではなく修繕や改築で対応していく」が82.2%となっている。

