

## 5 府中市分譲マンション実態調査（一部抜粋）

### （１）調査の概要

#### 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て替えの困難さ等の課題も挙げられる。

このような状況のなかで、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。

#### 調査の設計

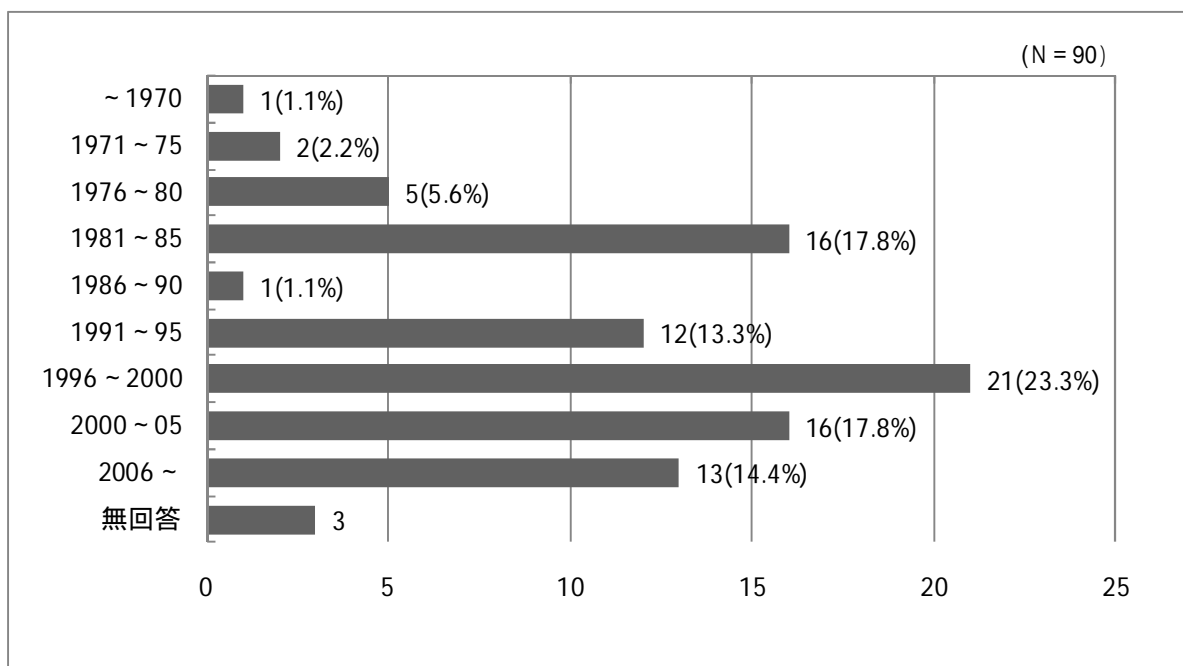
項目	分譲マンションの実態調査
調査地域	府中市全域
調査対象者	市内分譲マンション管理組合代表者 286 名
調査方法	調査員が訪問配布、郵送回収
抽出方法	市資産税課資料より複数の者で区分所有された建物を抽出し、現地踏査などを踏まえ 408 の分譲マンションを抽出
調査期間	配布 平成 22 年 2 月 12 日～平成 22 年 2 月 28 日 回収 平成 22 年 3 月
回収状況	配布数 408 票 回収数 90 票 回収率 22.0%

## (2) 調査結果の分析

### 建物特性

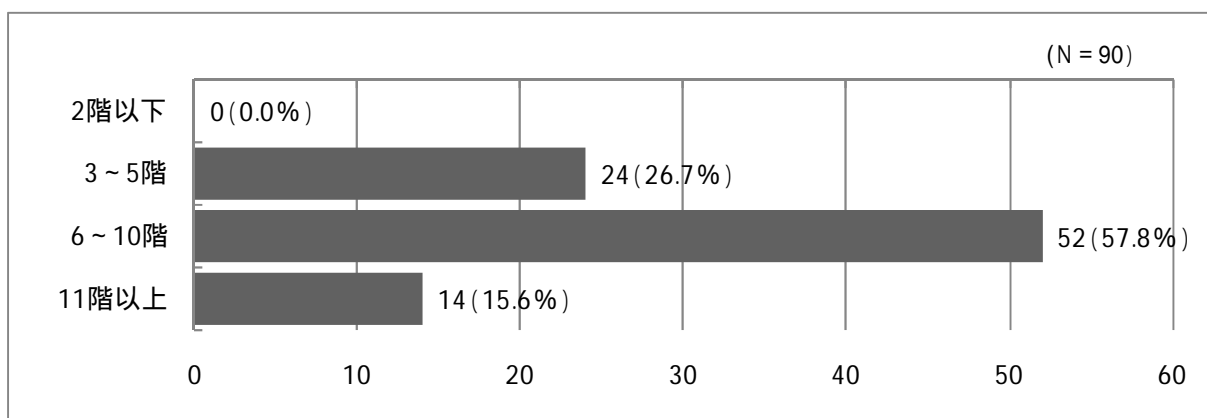
#### ア しゅん工年

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



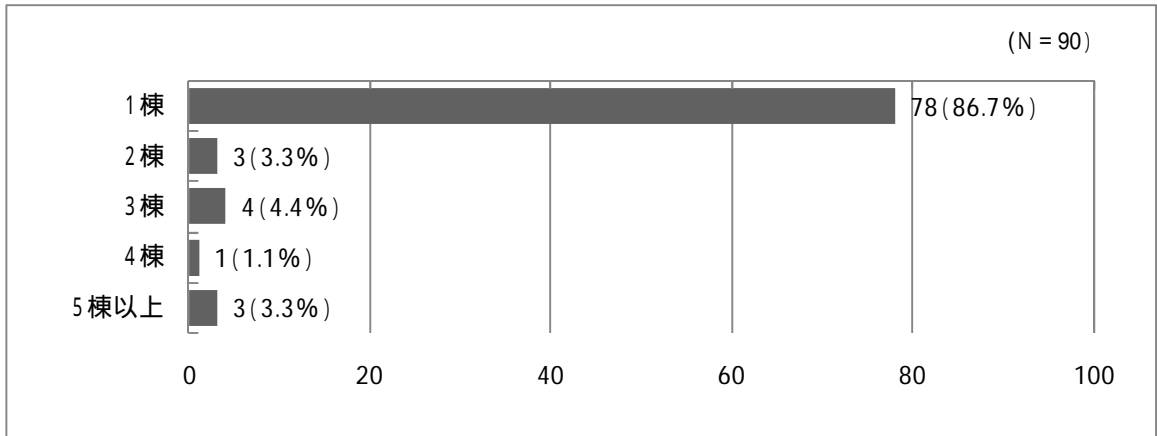
#### イ 階数

「6～10階」が57.8%、「11階以上」は15.6%。



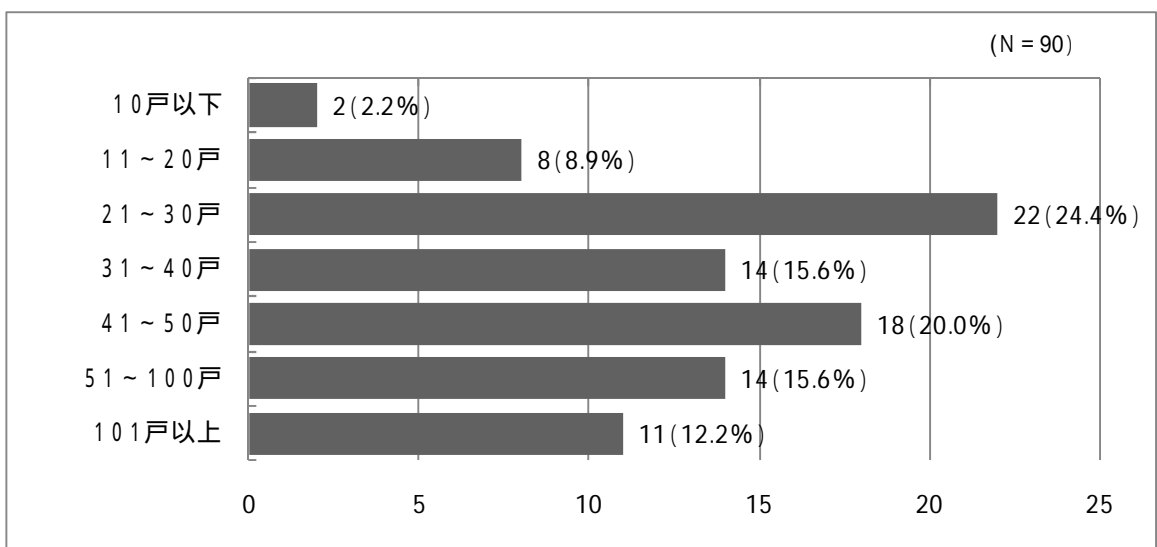
## ウ 棟数

「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。



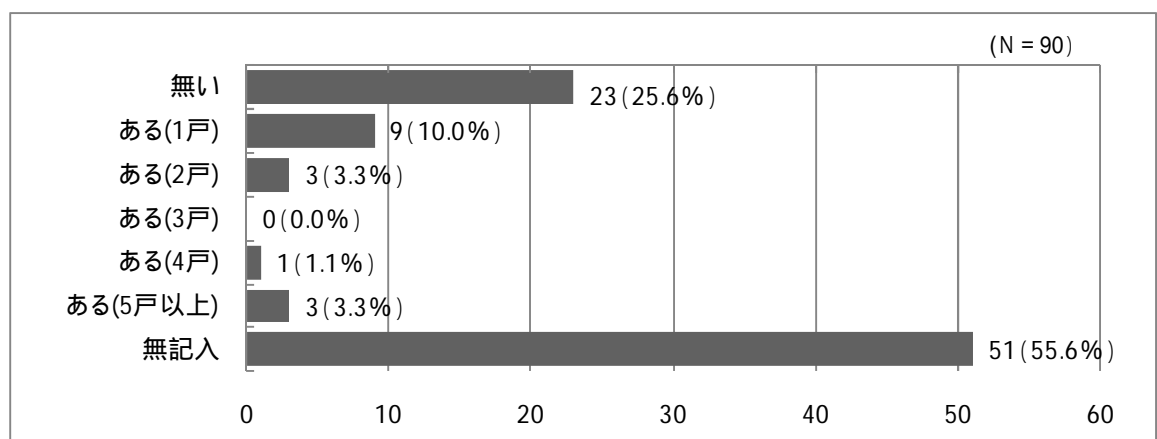
## エ 戸数

「21～30戸」が24.4%を占めており、次いで「41～50戸」が20.0%と多く、中規模のマンションが多い。



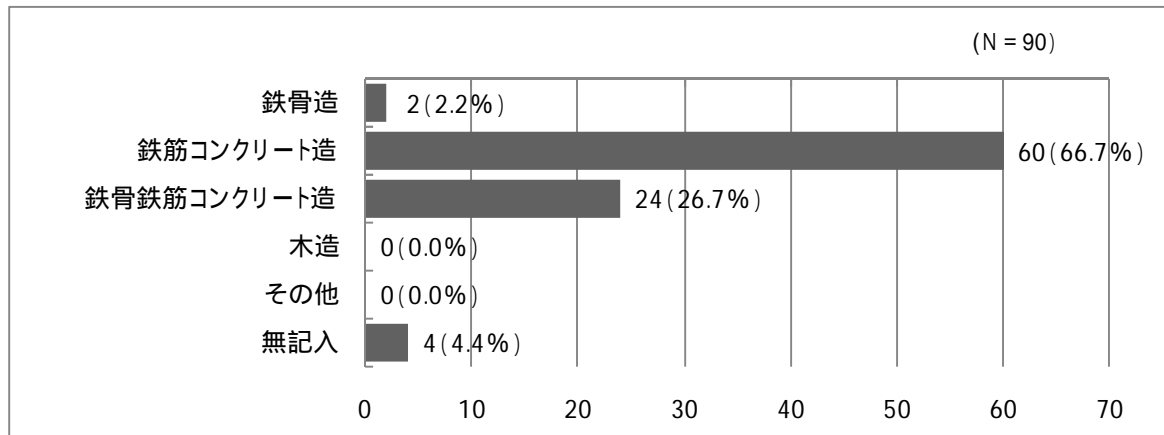
## オ 住宅以外の区画

「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。



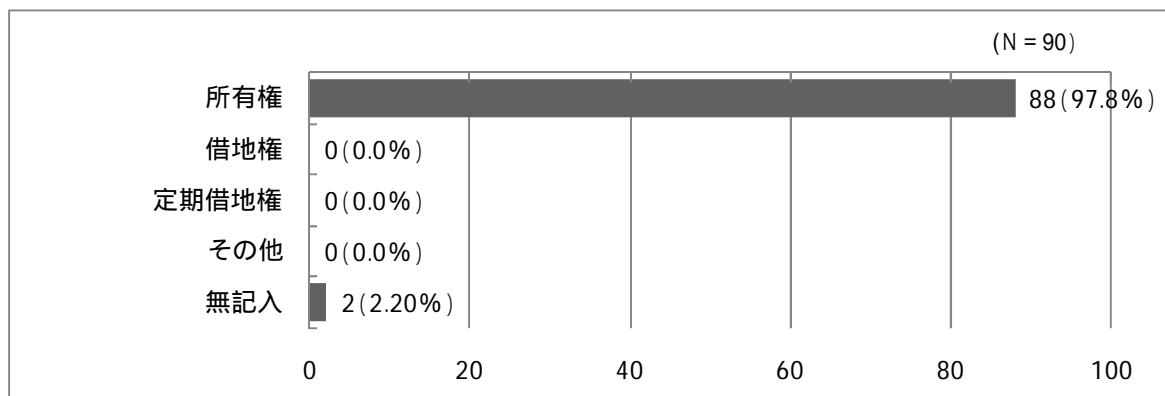
## カ 構造

「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。



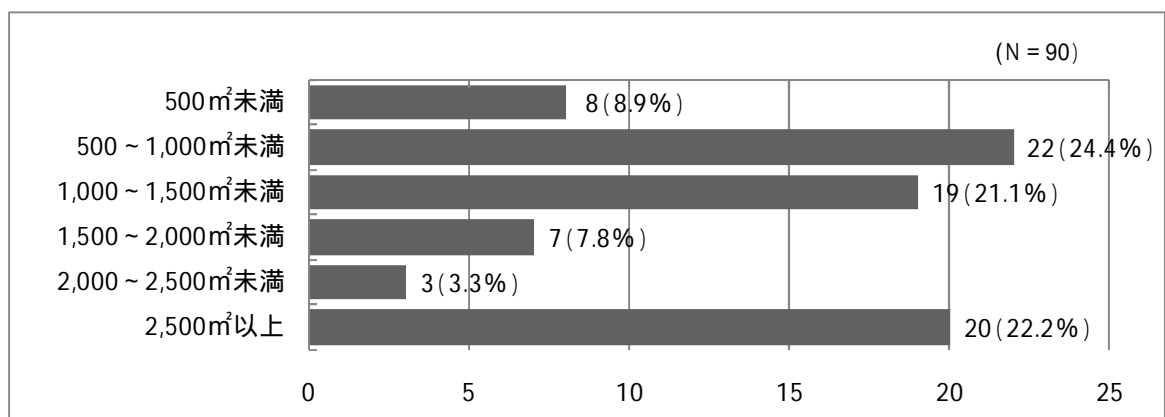
## キ 土地の権利関係

「所有権」が97.8%で、「借地」・「定期借地」はいずれも0件である。



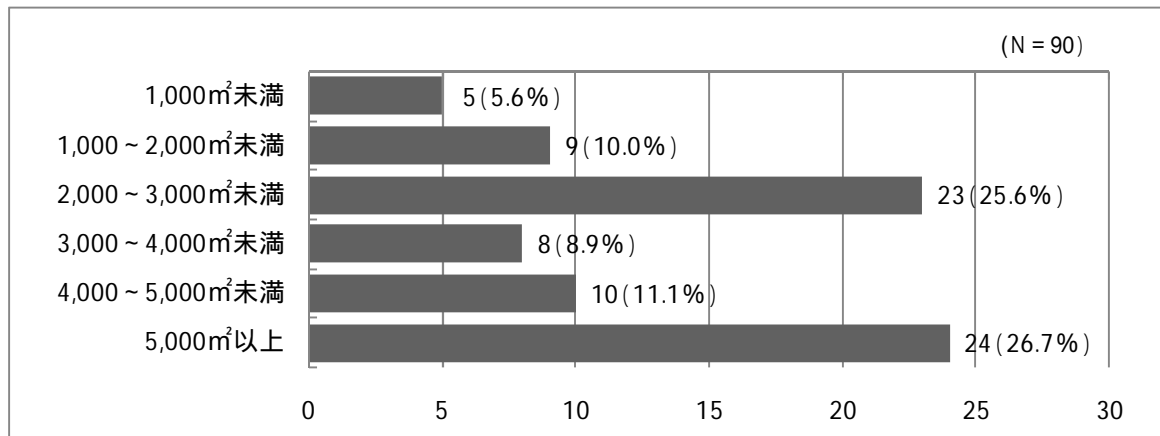
## ク 敷地面積

「500～1,000㎡」が24.4%で最も多く、次いで「2,500㎡以上」が多い。「500～1,500㎡」で半数近くを占めている。



## ケ 延べ床面積

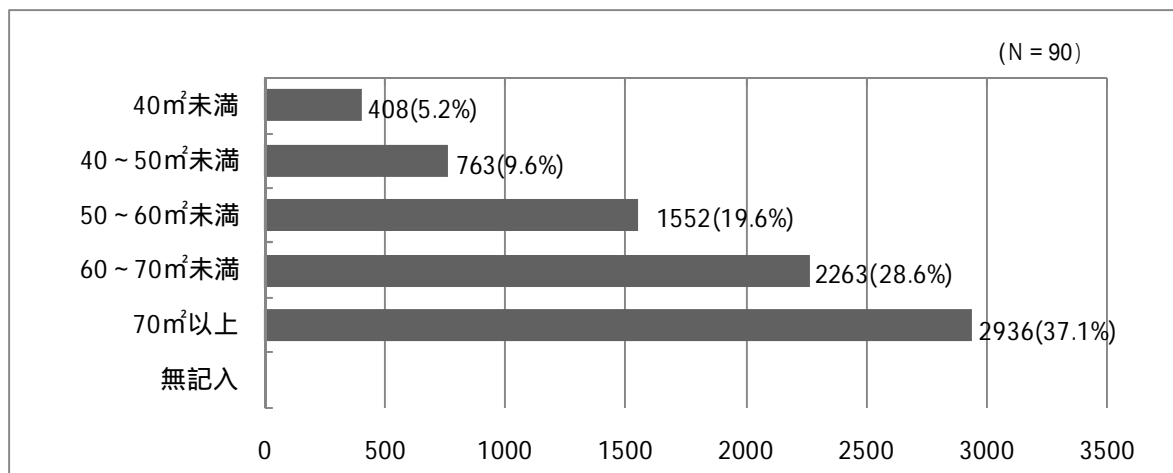
「5,000 m<sup>2</sup>以上」が26.7%と最も多く、次いで「1,000~2,000 m<sup>2</sup>」が25.6%と多い。



## コ 住戸面積

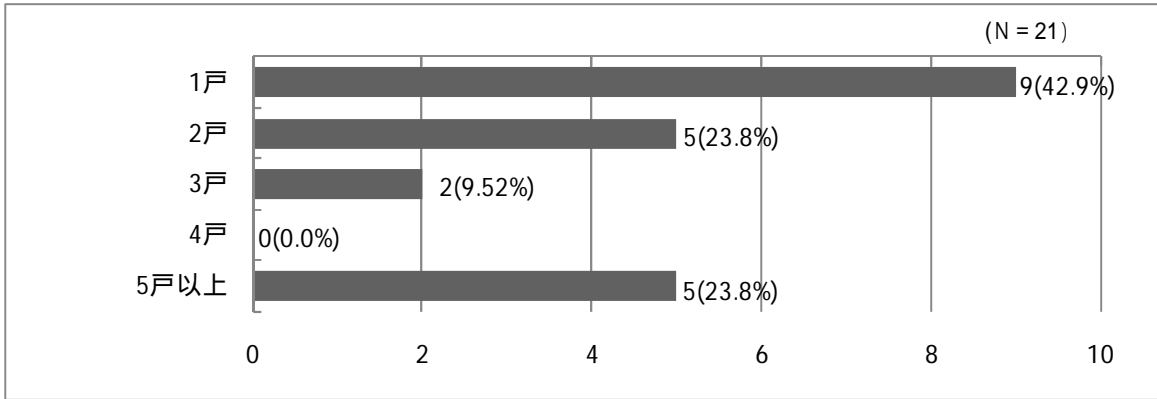
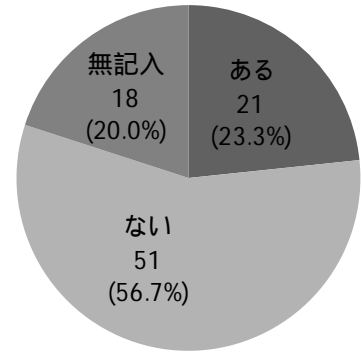
「70 m<sup>2</sup>以上」が37.1%、「60~70 m<sup>2</sup>」が28.6%を占め、ファミリー向けの住戸が多い。

「40 m<sup>2</sup>未満」が5.2%ある。



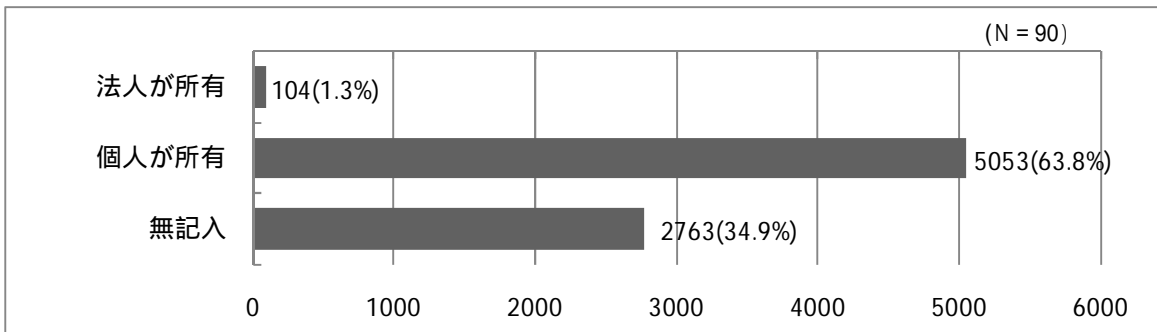
### 住戸の利用状況 ア 空き家の有無

23.3%のマンションが空き家があると回答している。



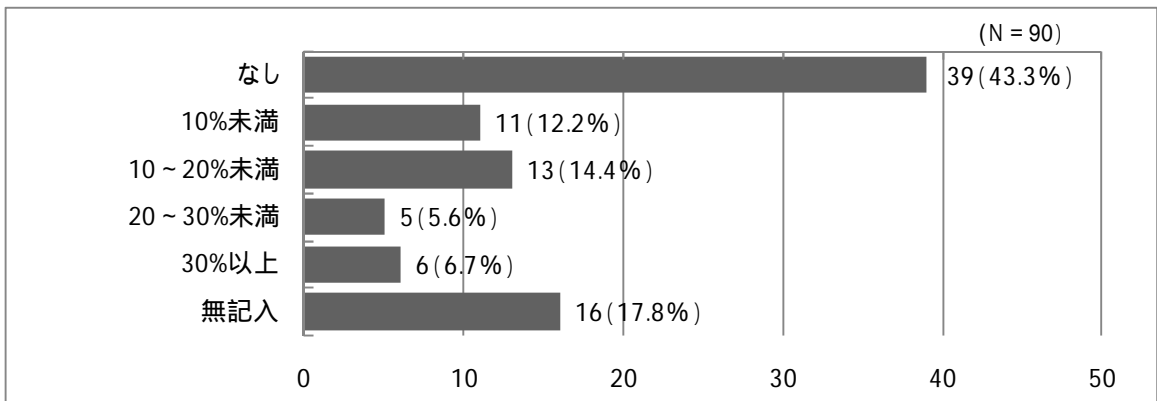
### イ 法人所有の住戸の有無

「法人が所有」している住戸は104戸、1.3%を占めている。



### 高齢化の状況

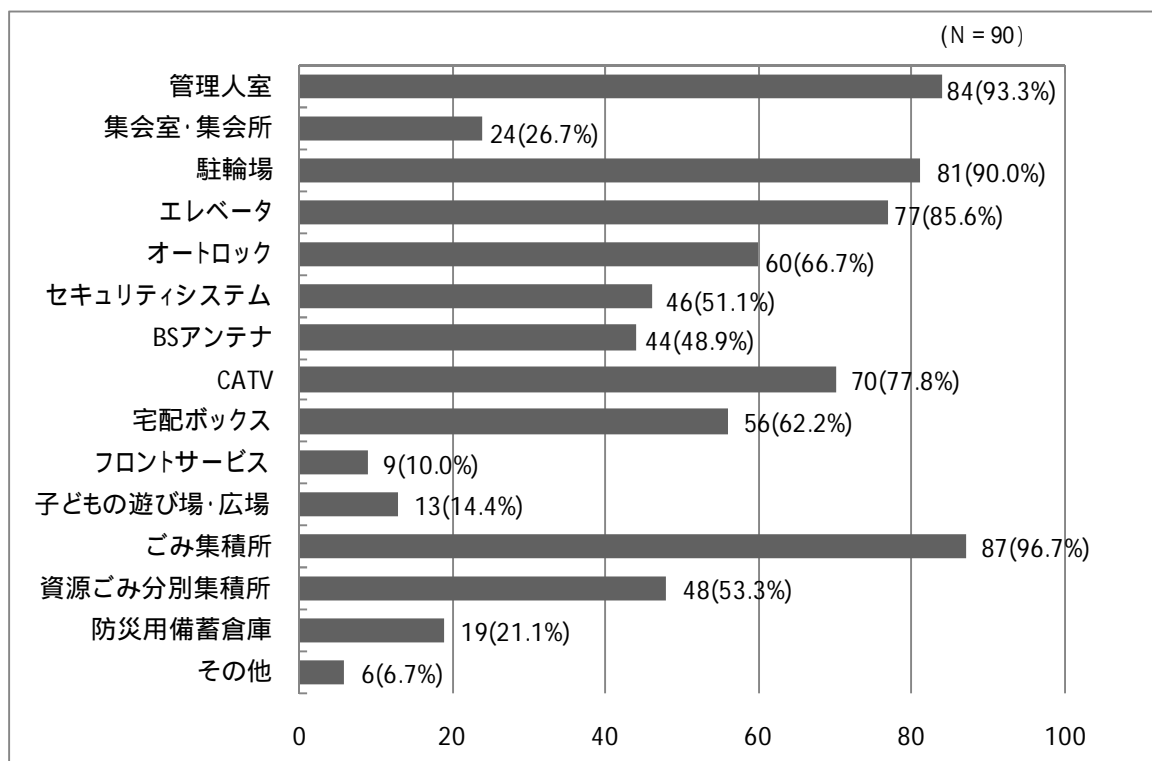
「世帯主の年齢が65歳以上」の割合は「10~20%未満」が14.4%となっている。



## ア 付帯施設の種類

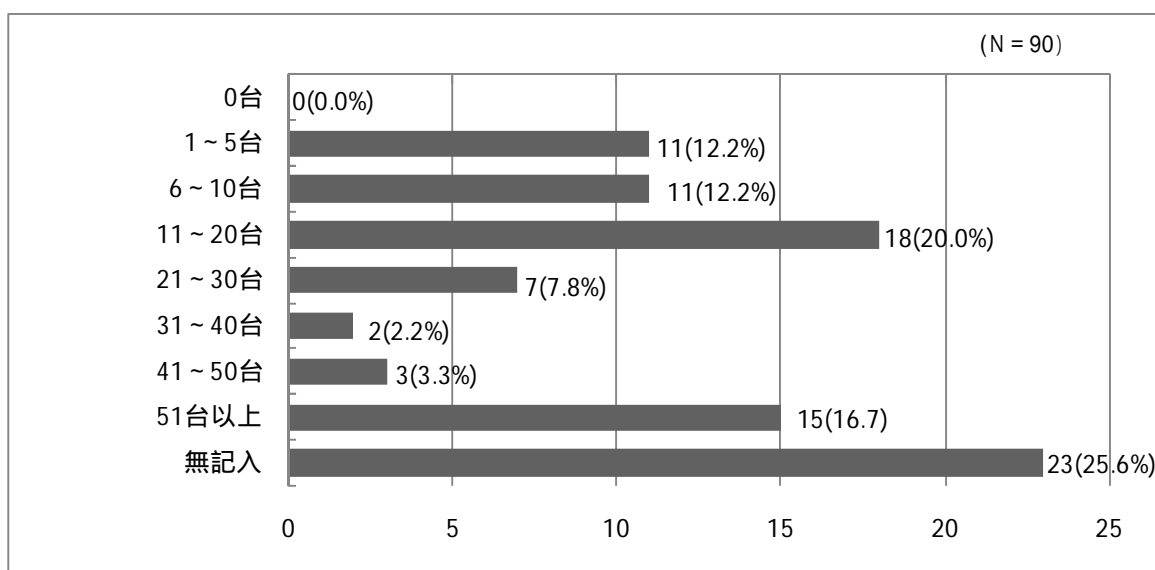
設置率が高い施設として、「ごみ集積所」が96.7%、「管理人室」が93.3%、「駐車場」が90.0%となっている。

設置率が低い施設として、「フロントサービス」が10.0%、「子どもの遊び場」が14.4%、「防災用備蓄倉庫」が21.1%である。

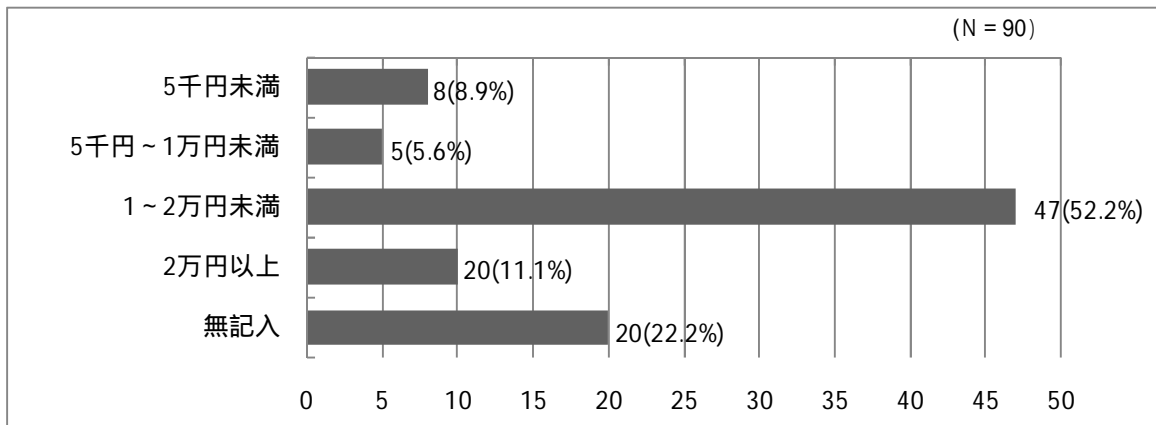


## イ 駐車場台数

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。

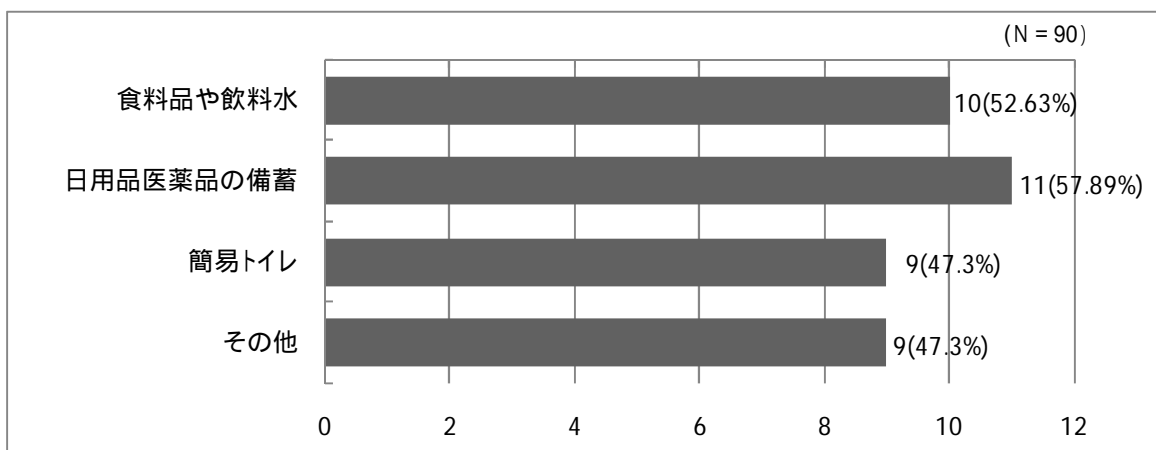


駐車場の月額使用料は、「1～2万円」が52.2%で最も多く、次いで「2万円以上」が11.1%となっている。



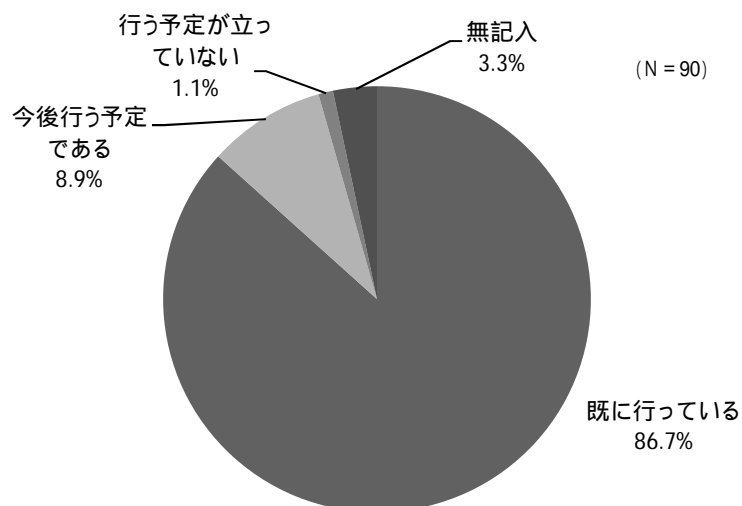
### ウ 防災備蓄倉庫の備蓄物

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。



### エ 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。



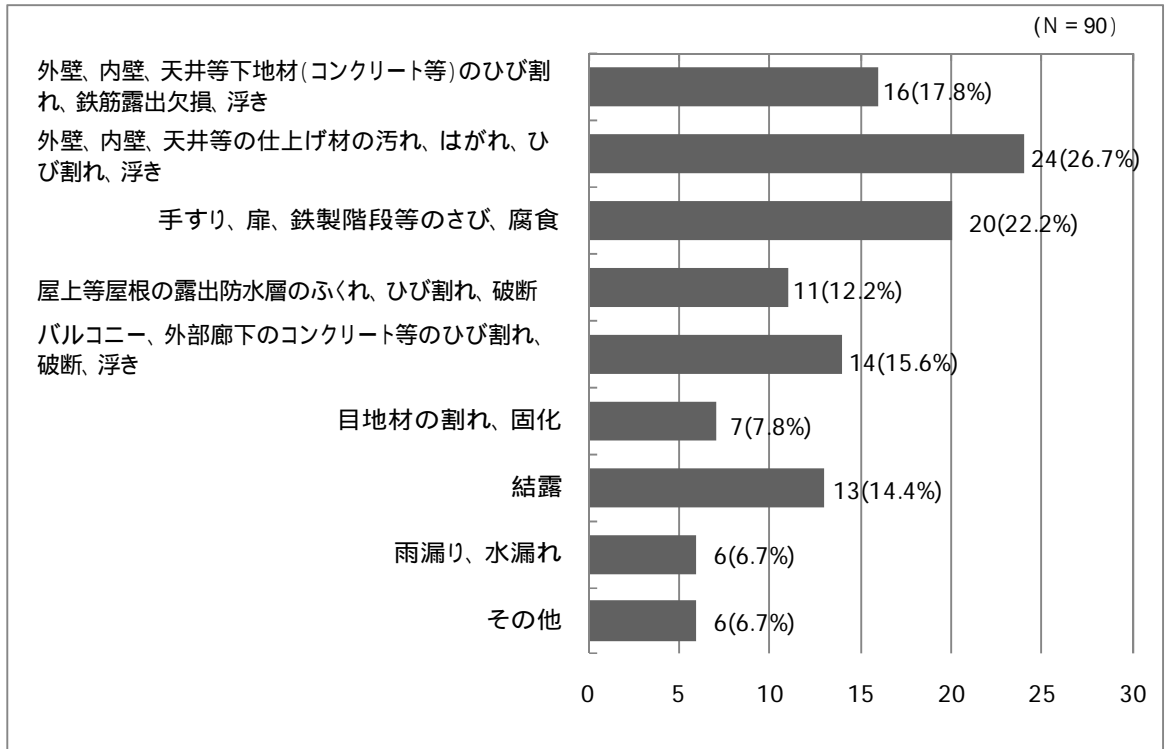


## 建物の維持管理

### ア 建物の状況

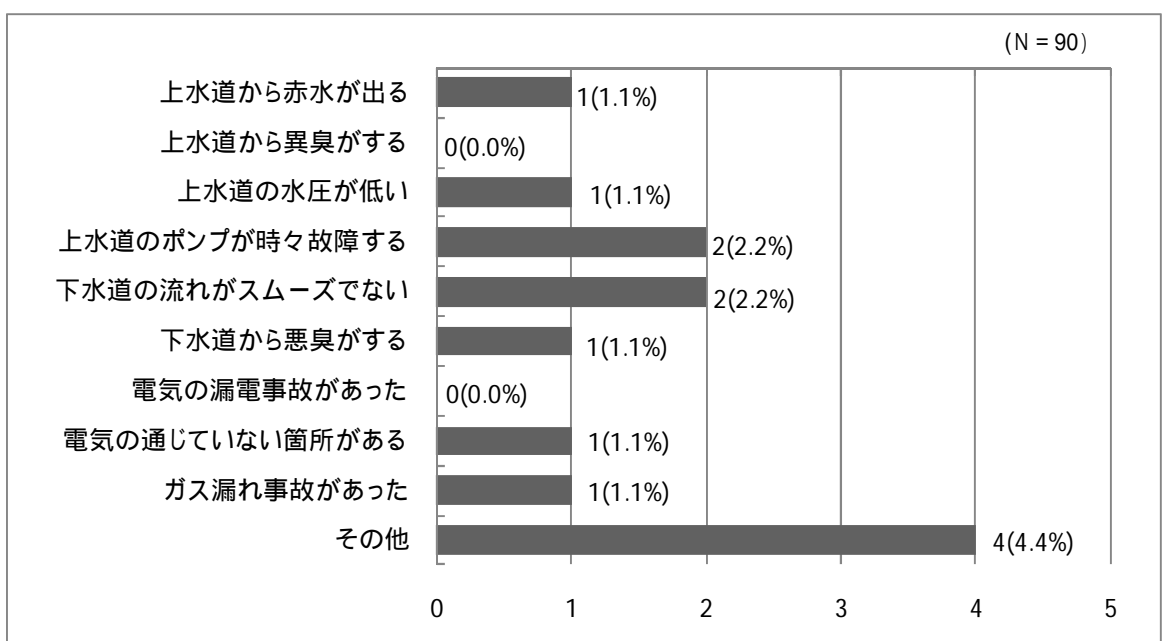
「外壁、内壁、天井等の仕上げ材の汚れ、はがれ、ひび割れ、浮き」が 26.7%で最も多く、次いで、「手すり、扉、鉄製階段等のさび、腐食」が 22.2%となっている。

「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。



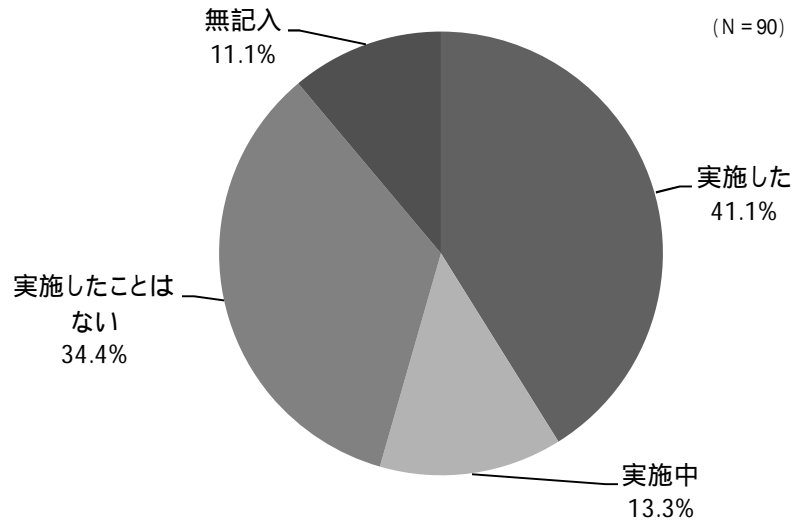
### イ 設備の状況

配管や設備のトラブル事例は少ない。



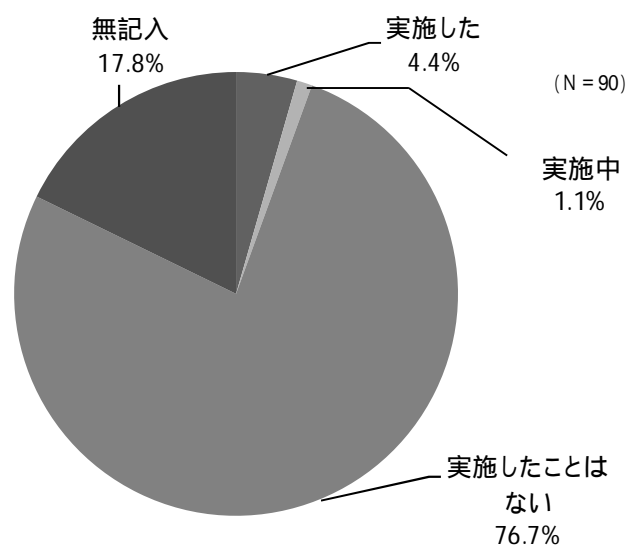
### 劣化診断

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



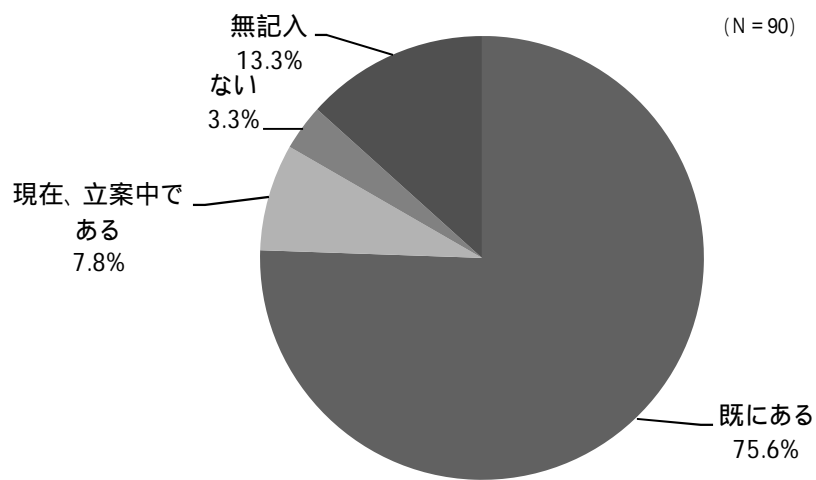
### 耐震診断

「実施した」は4.4%にとどまっている。



### 長期修繕計画の有無

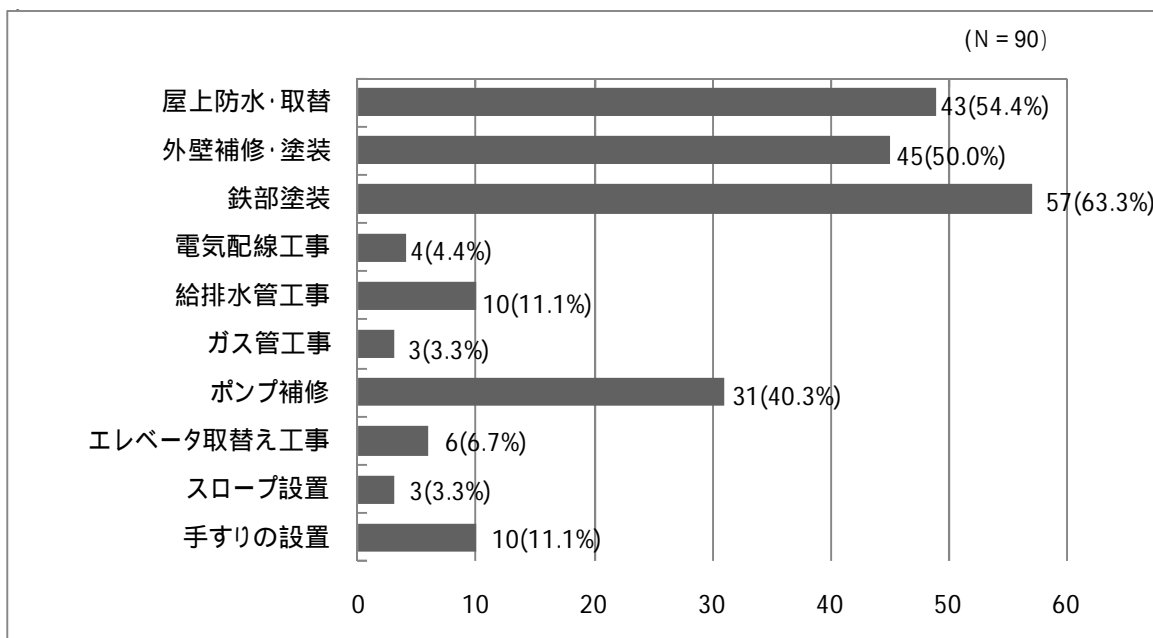
75.6%が「既にある」としている。「現在立案中」が7.8%である。



## 修繕工事

### ア 修繕の実施状況

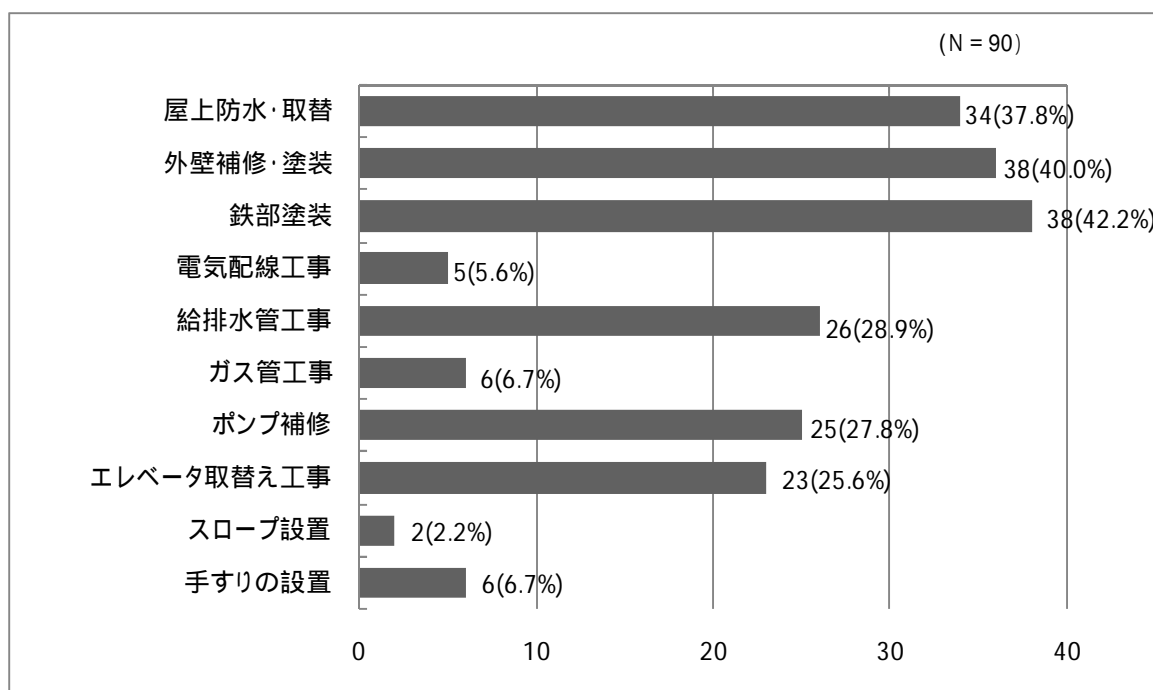
「鉄部塗装」が63.3%、「屋上防水・取替」が54.4%、「外壁補修・塗装」が50.0%となっている。



### イ 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。



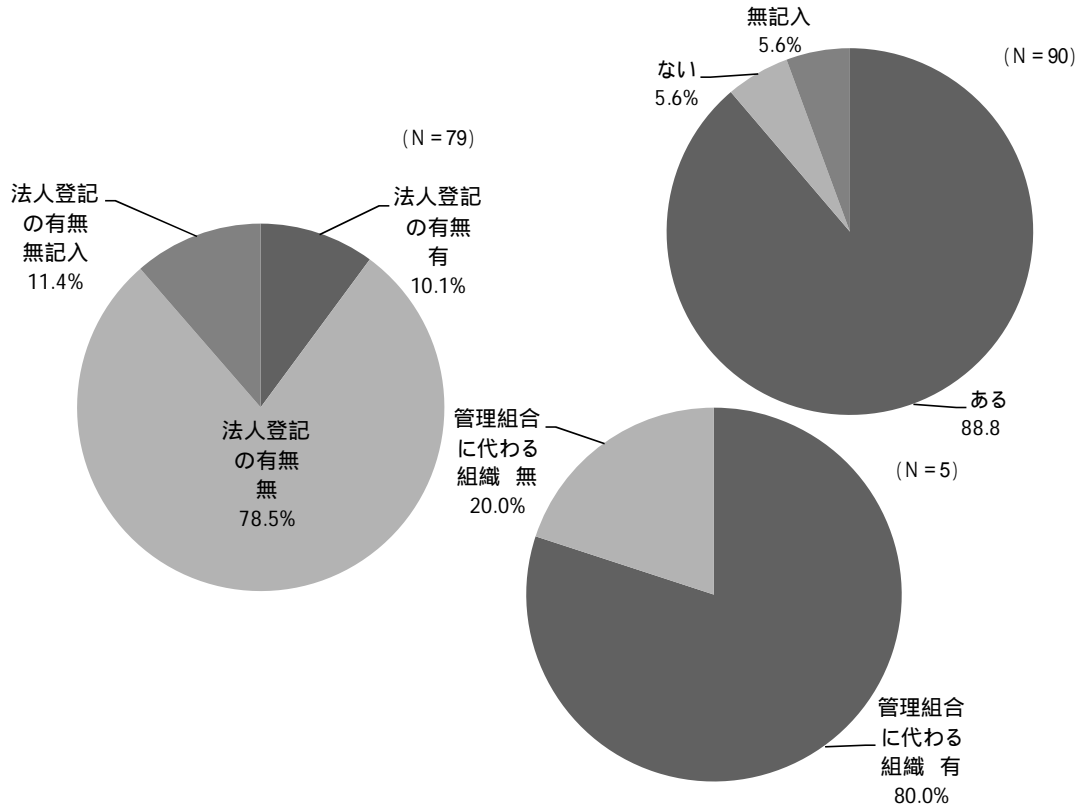
## 管理組合の活動

### ア 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。

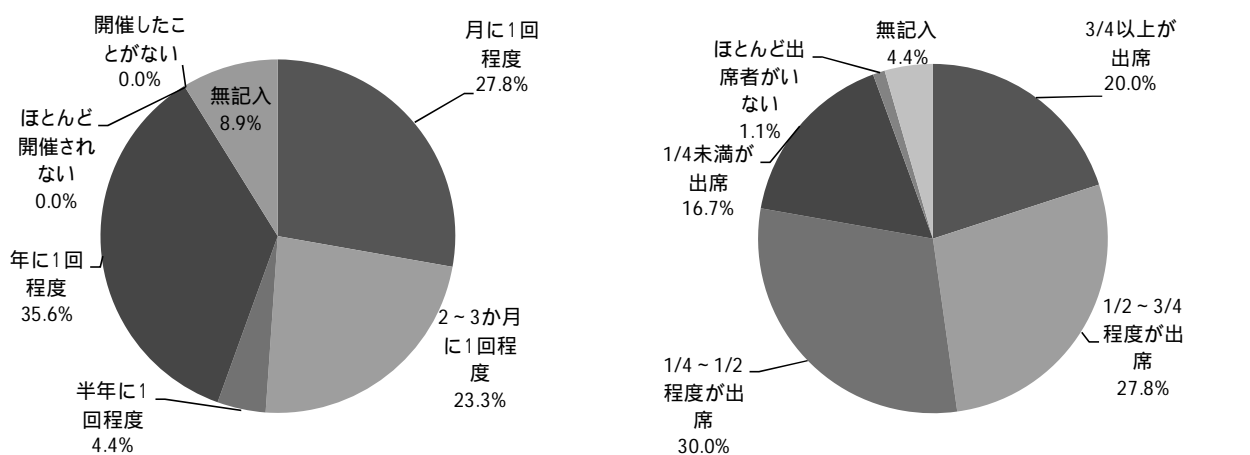
管理組合がないと回答した5件のうち、自治会など「管理組合に代わる組織がある」としているのは80%、「ない」が20%となっている。



### イ 集会管理開催の頻度と出席状況

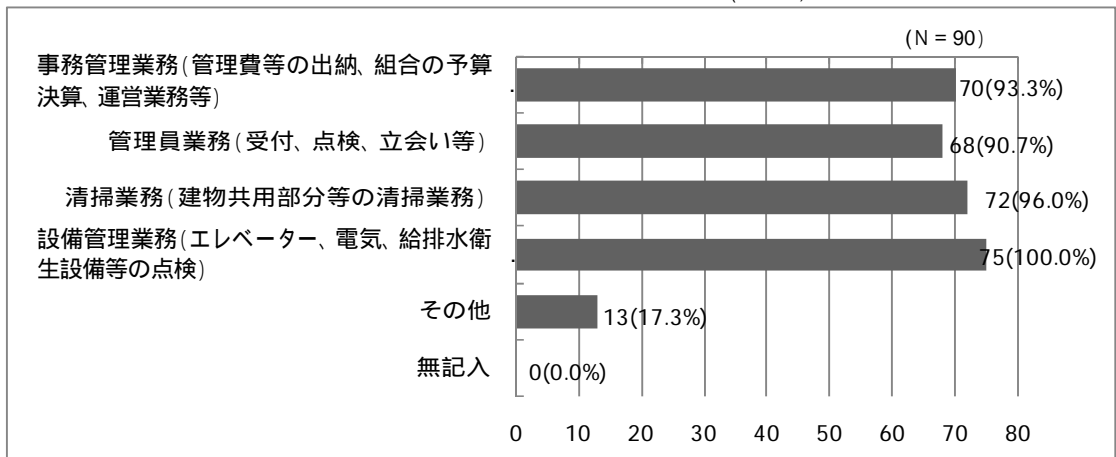
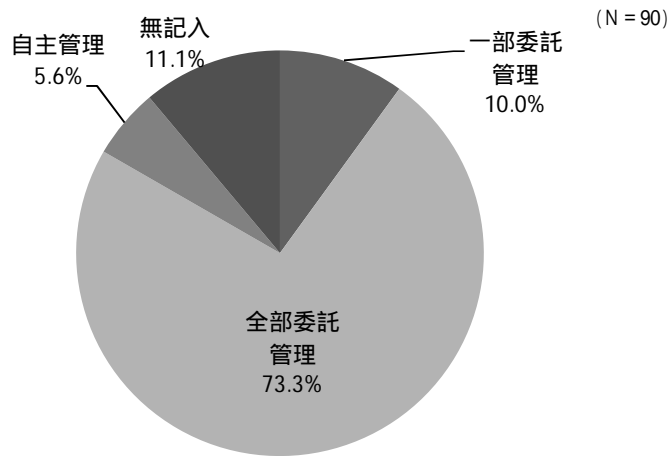
集会は「年に1回程度」が35.6%と最も多い。次いで「月に1回」が27.8%となっている。

「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。



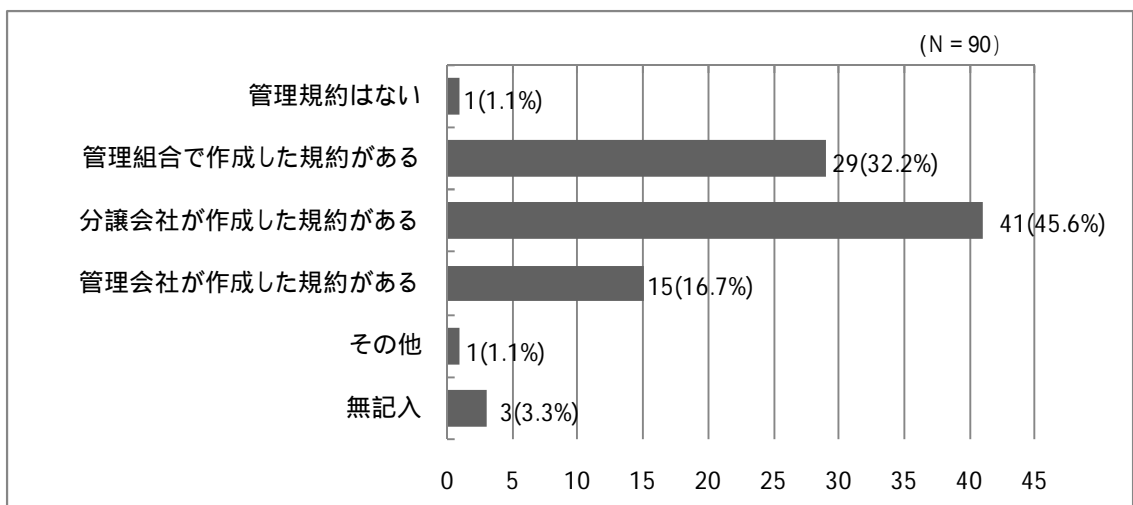
### 管理業務委託

「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。



### 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。

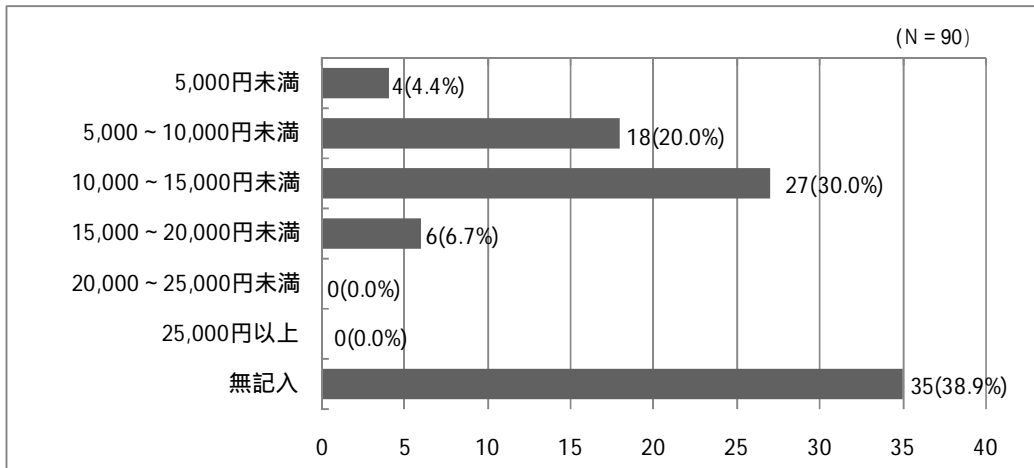


## 管理・修繕積立金

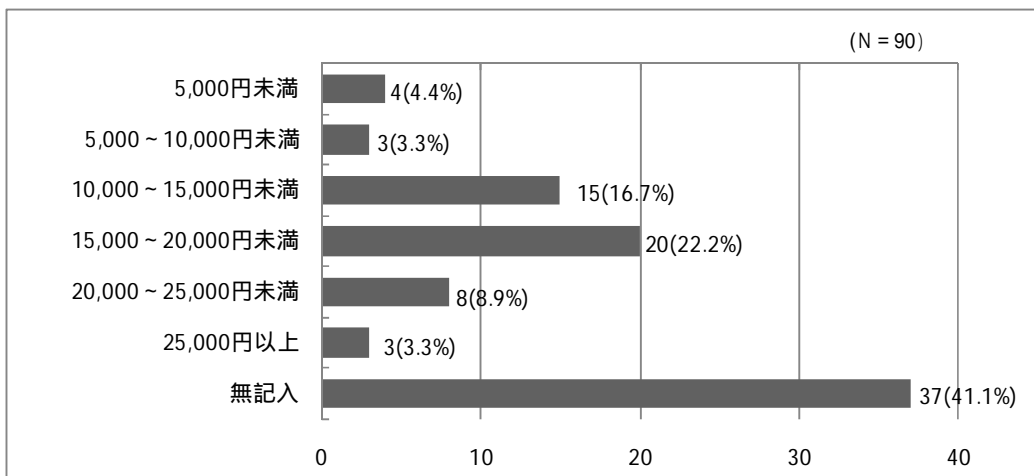
### ア 管理費

最低額は 10,000～15,000 円未満が 30.0%、最高額では 15,000～20,000 円未満が 22.2%となっている。月額管理費は 1 戸当たり 15,000 円前後である。

(最低額)



(最高額)

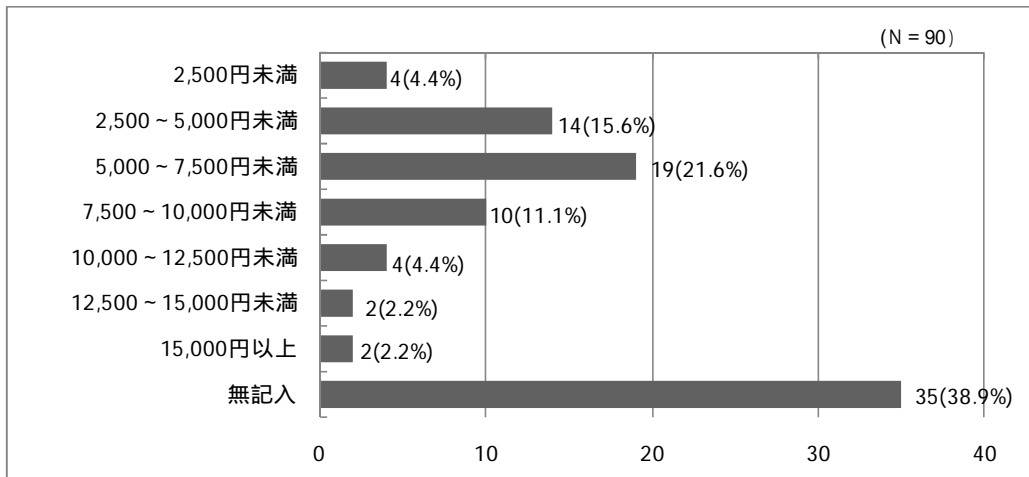


## イ 修繕積立金

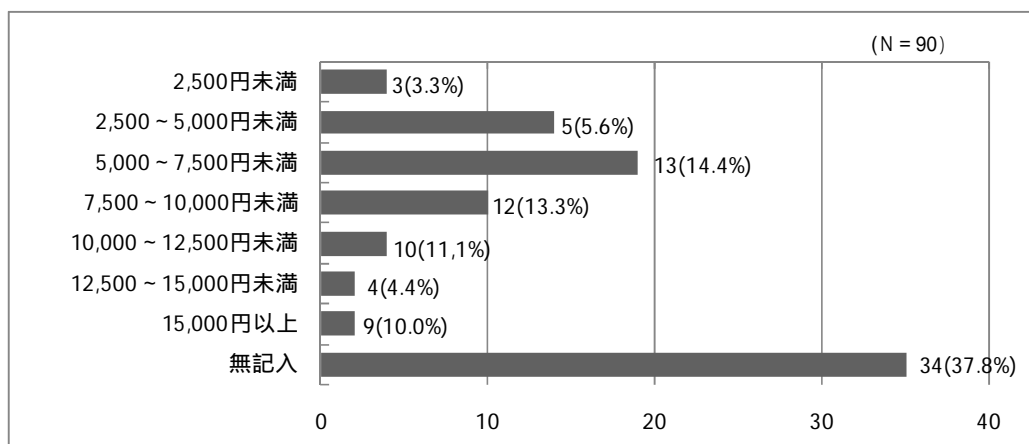
最低額では5,000～7,000円未満が21.6%で最も多く、最高額では5,000～7,000円未満が14.4%で最も多い。1戸当たりの修繕積立金は月額5,000～7,000円程度である。

修繕積立金残高は5,000万円以上が18.9%で最も多く、次いで2,000～3,000万円が14.4%となっている。

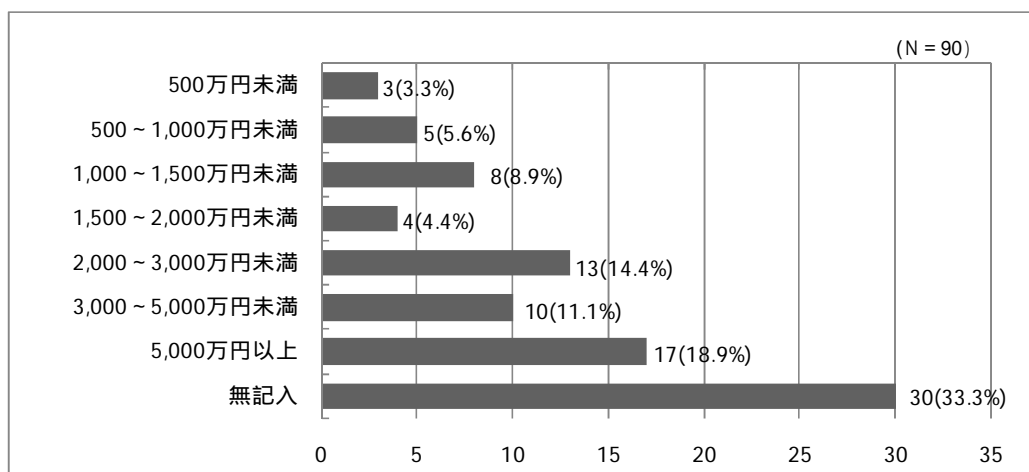
### (最低額)



### (最高額)



### (修繕積立金の残高)

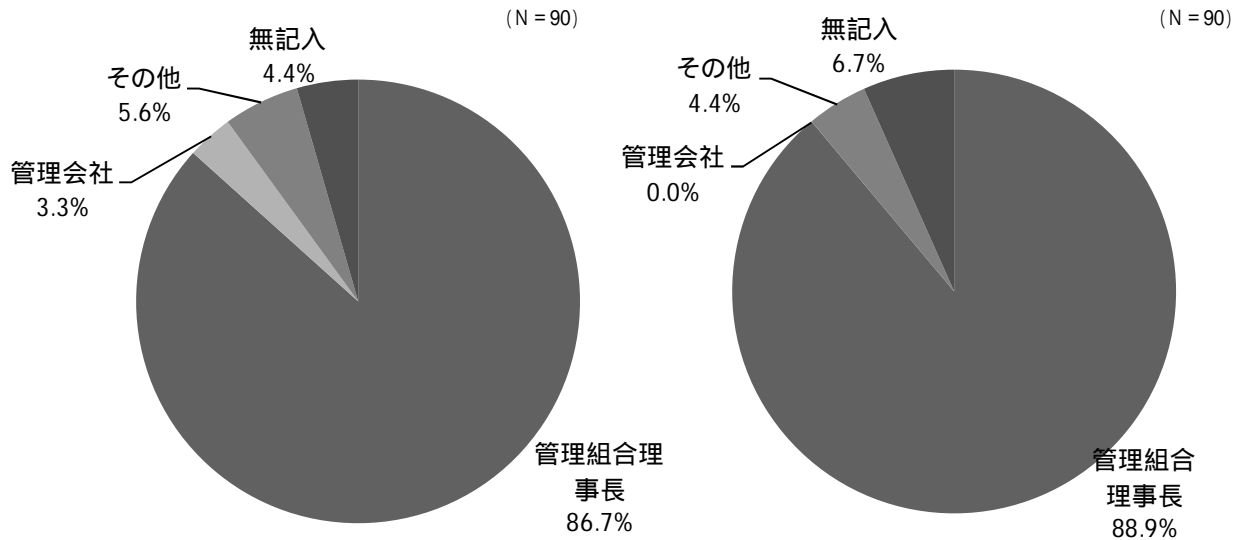




## ウ 管理口座

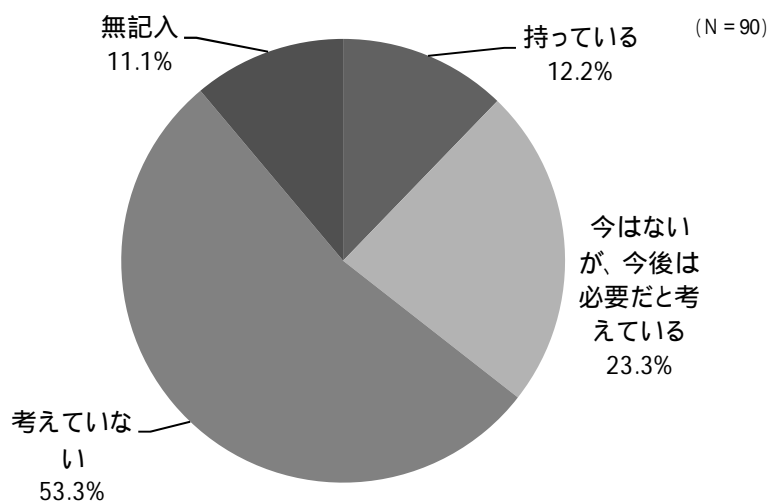
管理費の口座名義は、「管理組合理事長」が86.7%となっている。

修繕積立金の口座名義は、「管理組合理事長」が88.9%となっている。



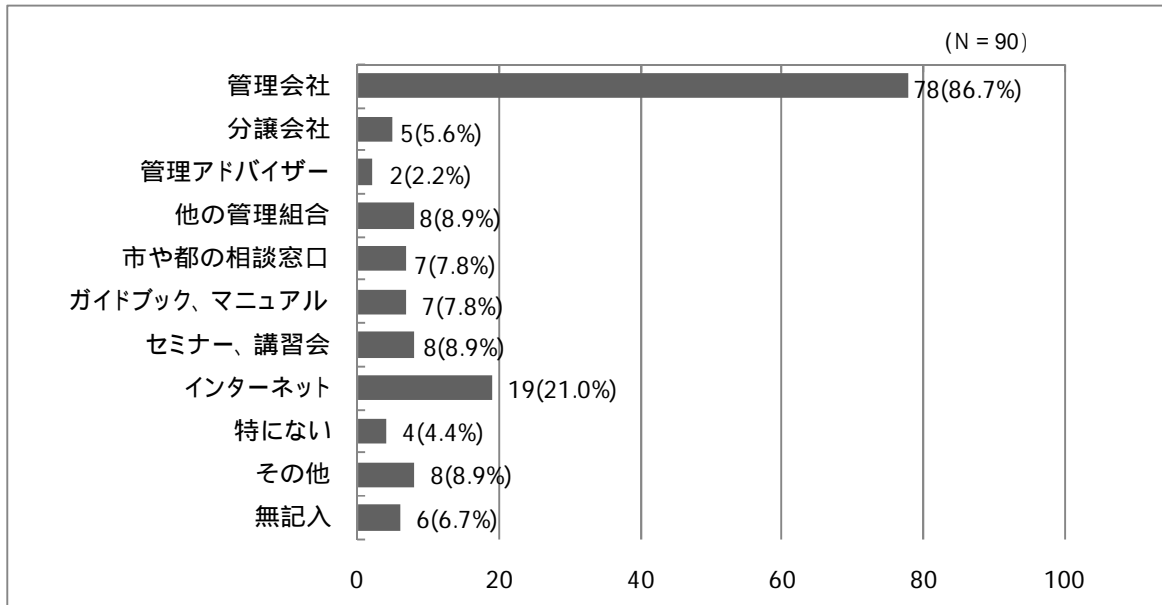
## エ 建て替え積立

建て替えのための費用の積立制度は、「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。



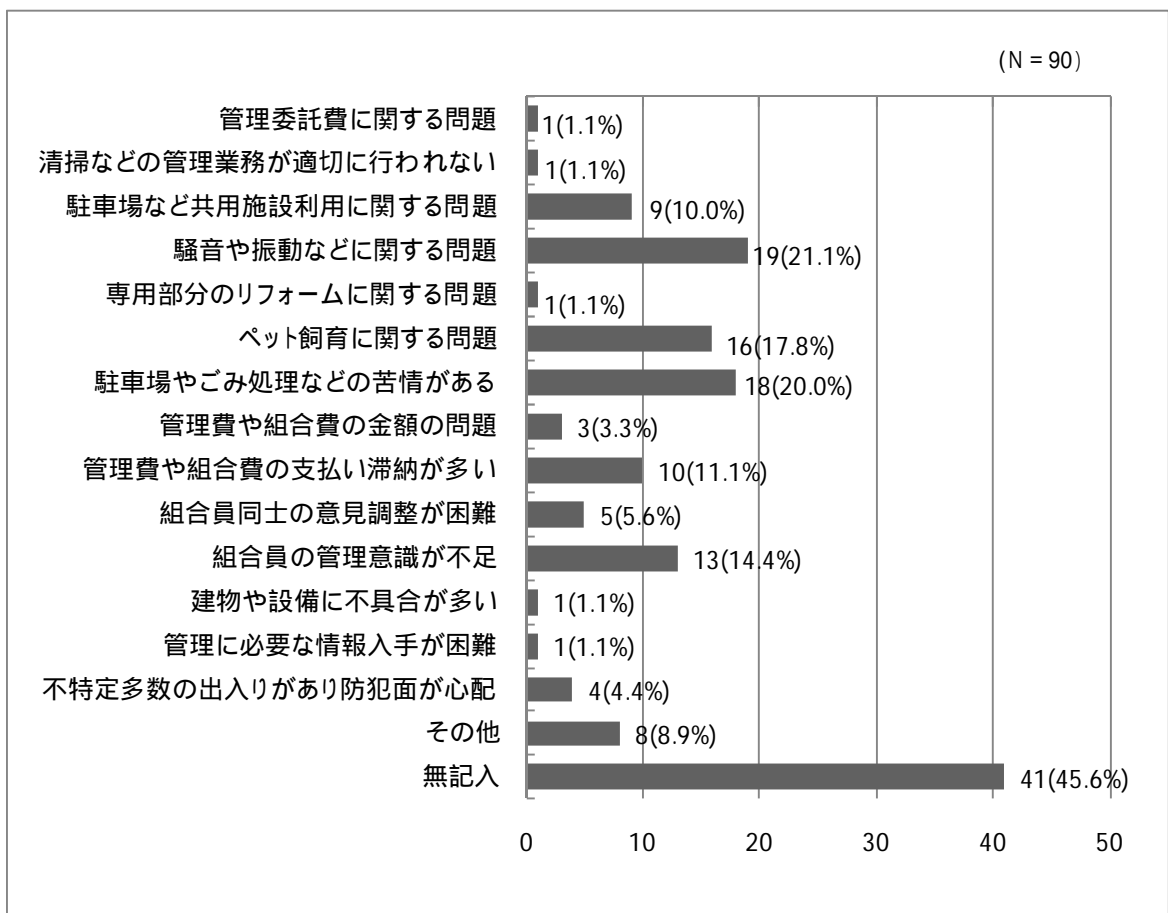
## 管理や修繕に関する情報の入手先

「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。



## トラブルや問題点

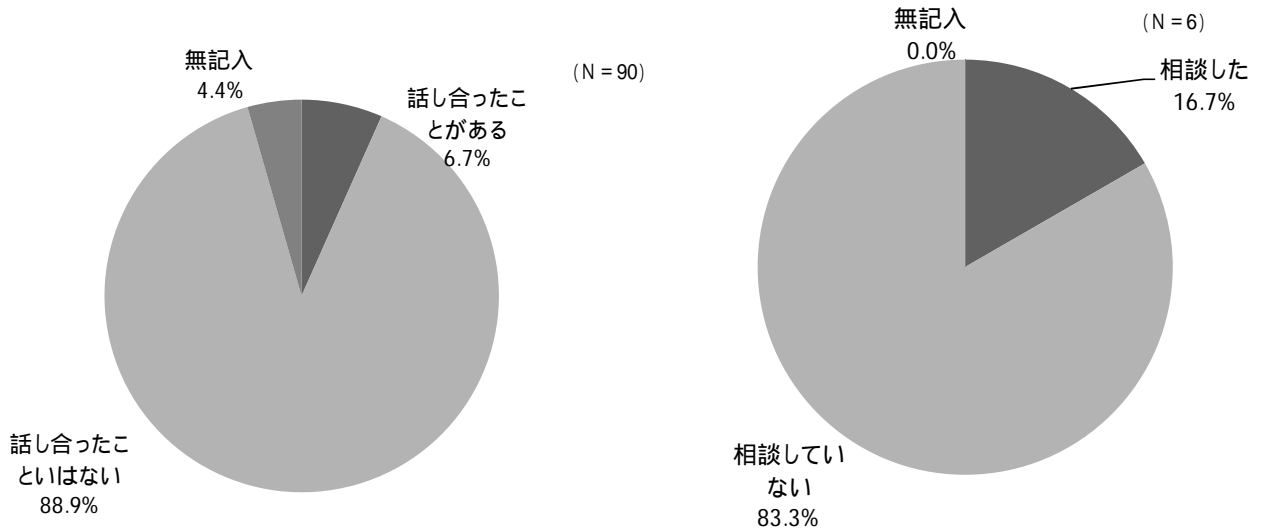
「騒音や振動などに関する問題」が21.1%で最も多く、次いで、「駐車場やごみ処理などの苦情」が20.0%、「ペット飼育に関する問題」が17.8%となっている。



## 建て替えについて

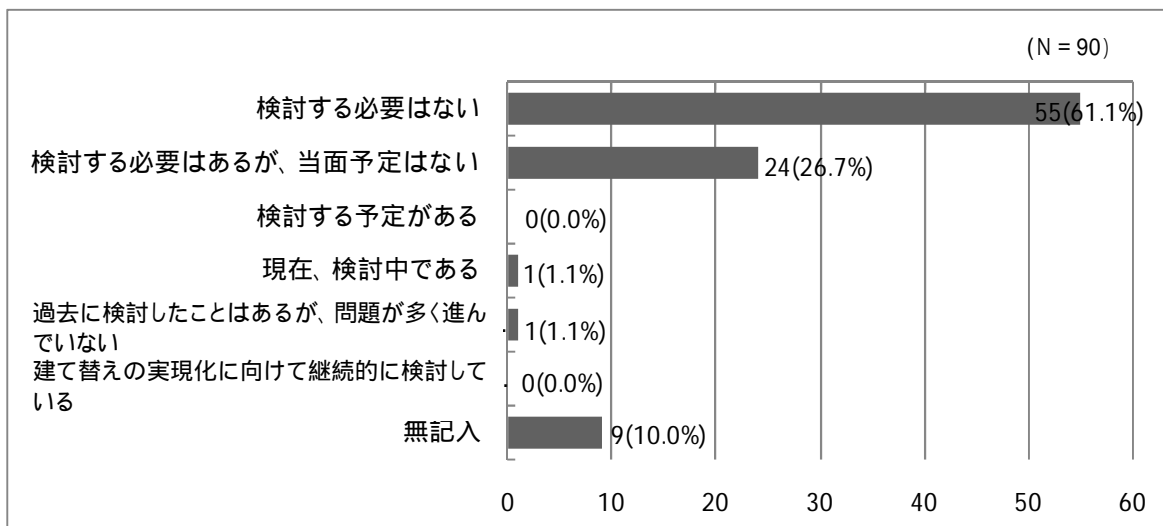
### ア 建て替えについて話し合ったことがあるかどうか

「話し合ったことがない」が88.9%、「話し合ったことがある」が6.7%となっている。  
建て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。



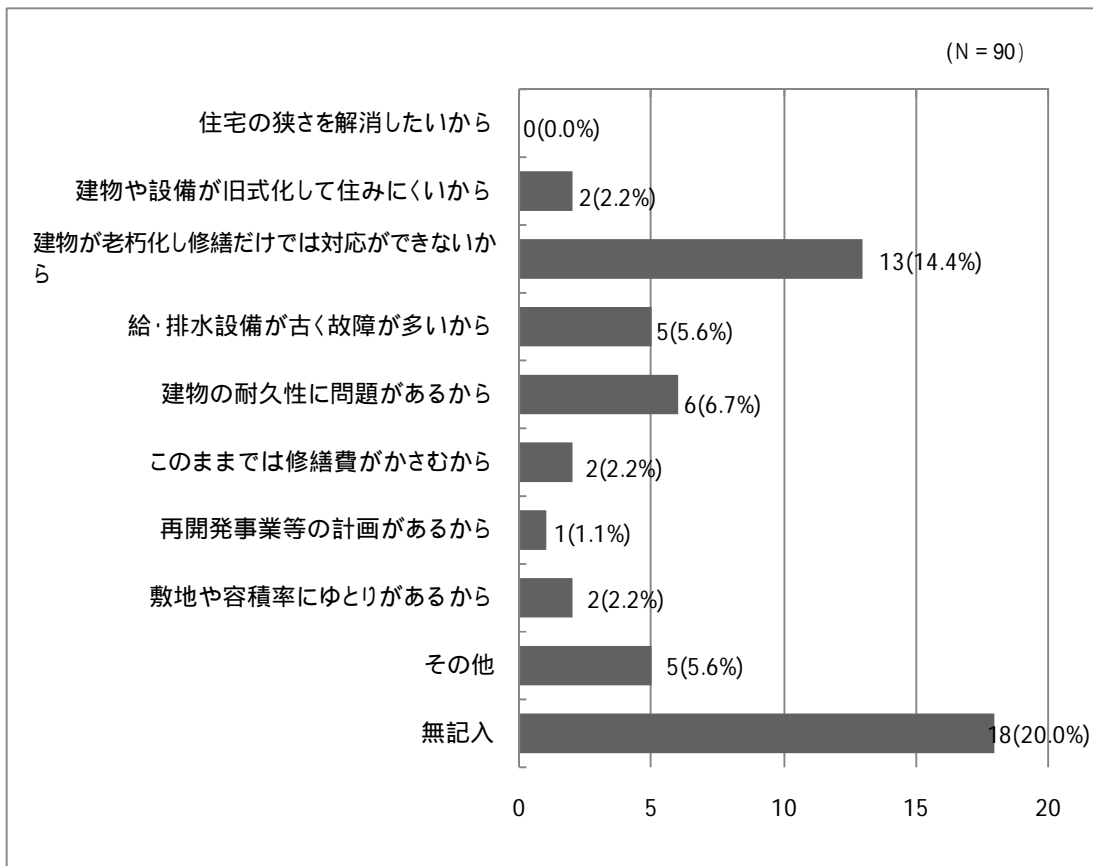
### イ 管理組合としての建て替え意向

「検討する必要はない」が61.1%、「当面予定がない」が26.2%となっている。  
「現在検討中」が1件、「検討したことがある」が1件ある。



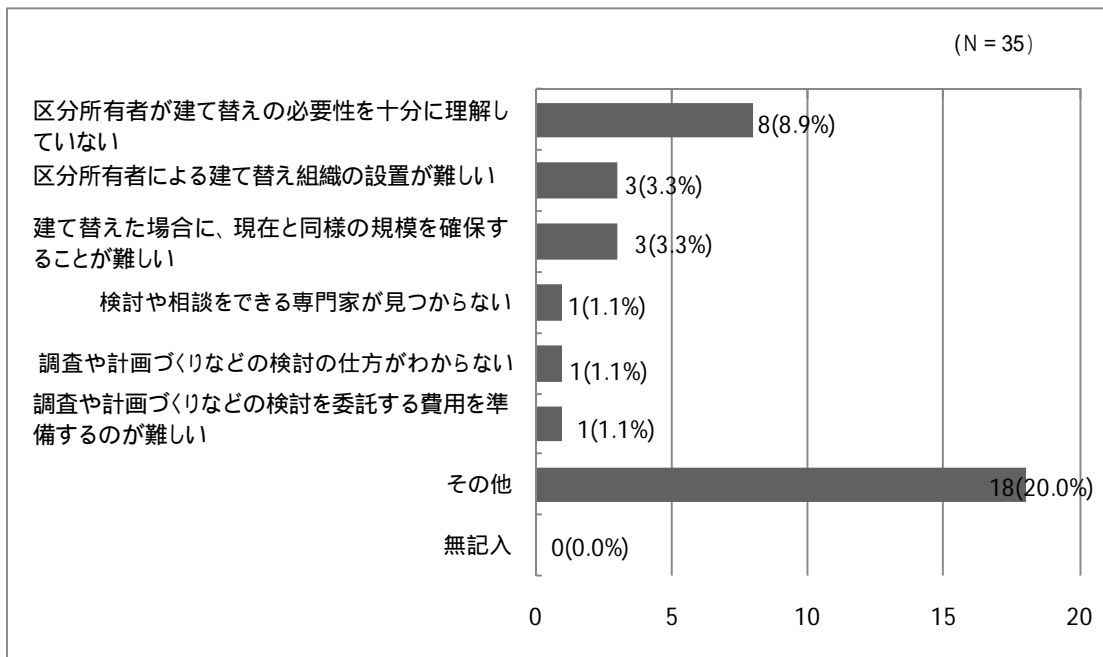
## ウ 建て替えを検討する理由

建て替えを検討する場合の理由を挙げてもらうと、「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。



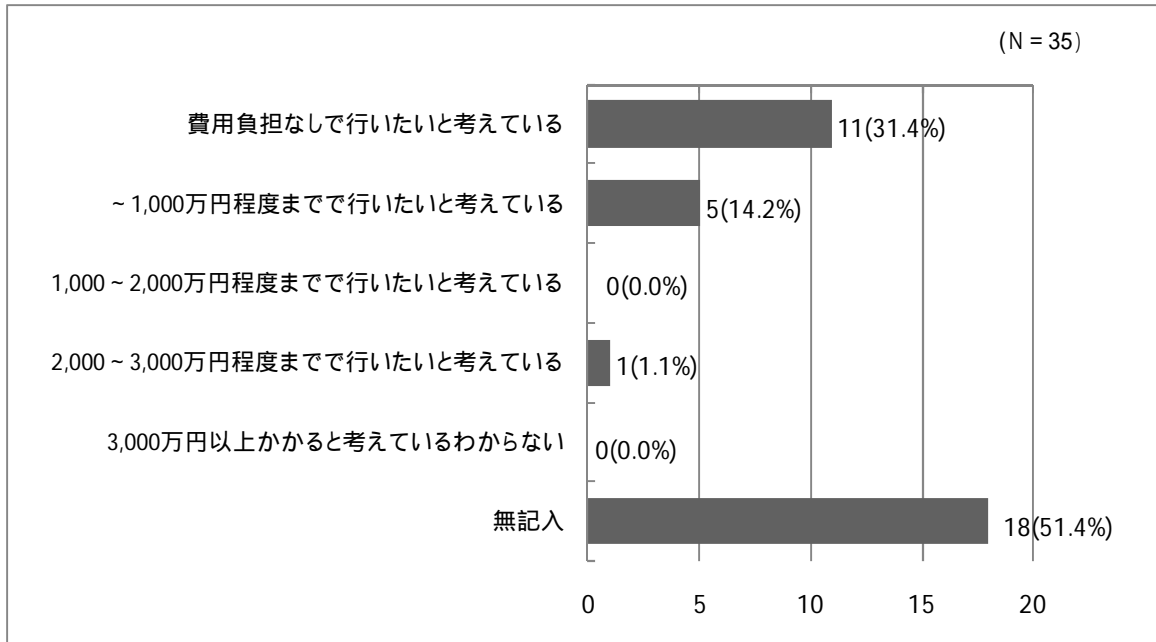
## エ 建て替え検討の問題点

「区分所有者が建て替えの必要性を十分に理解していない」が最も多い。



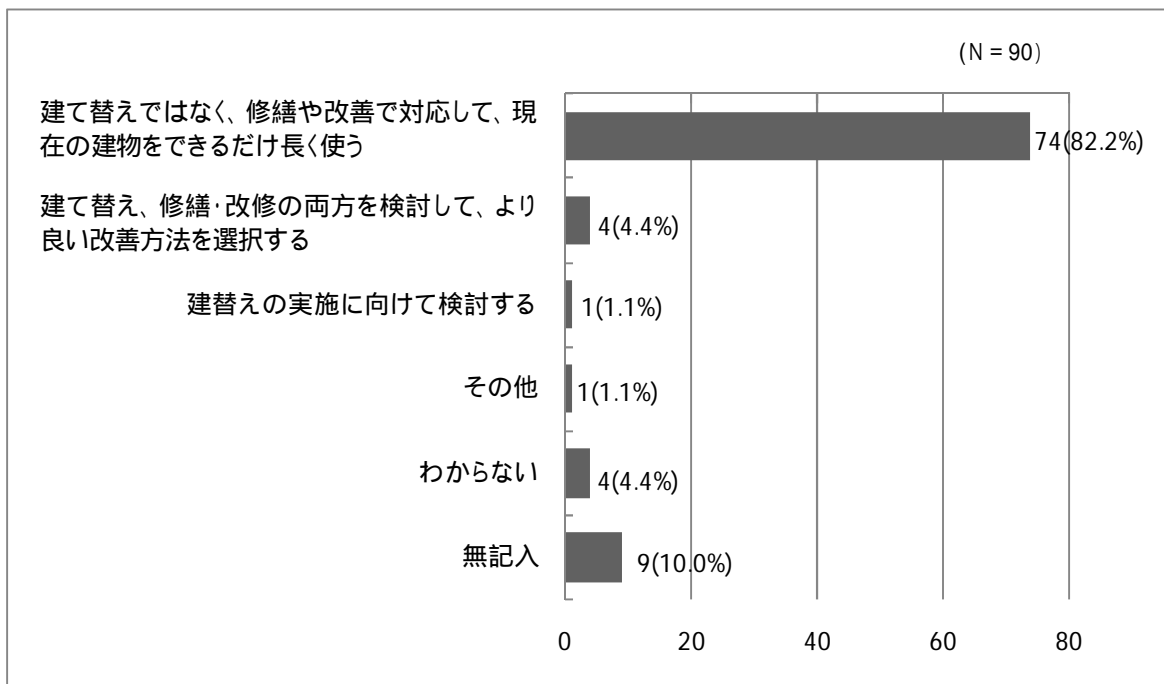
### オ 建て替えの負担

建て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1,000万円程度までに収めたい」が14.2%となっている。



### カ 今後の10年間の方針

「建て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。



## 第3次府中市住宅マスタープラン

発行日：平成26年3月

編集・発行：府中市生活環境部住宅勤労課

〒183-8703 東京都府中市宮西町2丁目24番地

電話 042-364-4111 (代表) 042-335-4457 (住宅勤労課)

FAX 042-365-0589

ホームページ <http://www.city.fuchu.tokyo.jp/>







