

1. 調査の概要

1) 調査の目的

マンション（3階建て以上の非木造共同住宅）は、都市型の居住形態として広く普及している。しかし、特に分譲マンション（区分所有による3階建て以上の非木造共同住宅）については、区分所有という所有形態から、維持・管理等について多くの問題が指摘されている。

このようなことから、町田市では平成12年度に分譲マンション実態を実施し、その結果を踏まえた施策を実施してきたところである。

本調査は、平成23年度を初年度とする新たな住宅マスタープランを策定するにあたり、前回調査以降の分譲マンションの増加を踏まえ、改めて市内の分譲マンションの管理の実態や課題等を把握・整理し、今後の施策展開を検討するための基礎資料とすることを目的として実施した。

2) 調査の対象

市内にある全ての分譲マンション（区分所有による3階建て以上の非木造共同住宅）257件を対象とした。

3) 調査の方法

①分譲マンションの把握

対象の把握にあたっては、前回調査時の分譲マンション台帳をもとに、前回調査以後に建築された分譲マンションについては、建築計画概要書（建築確認申請時資料）を確認して追加、整理した。また、住宅地図及び現地踏査により、実際の建物の有無及びマンション名の確認を行った。この結果を、分譲マンション台帳として整理した。

②分譲マンション管理実態アンケート調査の実施

①で作成した分譲マンション台帳に基づき、各分譲マンションの管理組合を対象としてアンケート調査を実施した。

③分譲マンション管理組合ヒアリング調査

分譲マンションの維持管理の実態についてより詳細に把握するため、②のアンケート調査に回答をいただいた分譲マンションの管理組合の一部に対して、管理組合役員に対するヒアリング調査を実施した。

④分譲マンション管理会社ヒアリング調査

分譲マンションの維持管理の実態についてより詳細に把握するため、市内の分譲マンションを管理している管理会社に対してヒアリング調査を実施した。

⑤分譲マンションの特性と課題

上記①から④の結果を整理し、分譲マンションの維持管理に係る特性と課題について整理した。

⑥分譲マンションに対する施策の展開方向の検討

上記の結果に基づき、町田市における今後の分譲マンションに対する公的支援策等、分譲マンション施策の展開方向について検討し、住宅マスタープランの改定にあたっての資料とした。

2. マンションの立地状況

1) マンション等の概況

①共同住宅の戸数

住宅・土地統計調査によれば、町田市共同住宅の戸数は平成20年で89,610戸であり、住宅総数（170,170戸）の52.7%を占めている。また、共同住宅の86.3%にあたる77,350戸が非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造又は鉄骨造）である。

住宅の建て方・構造別住宅数

	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	総 数
住宅総数	75,510	4,920	89,610	130	170,170
木造	18,430	550	2,110	20	21,100
防火木造	53,760	3,040	10,030	30	66,860
鉄筋・鉄骨コンクリート造	1,890	960	65,680	90	68,610
鉄骨造	1,430	380	11,670	-	13,480
その他	-	-	110	-	120

（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

非木造の共同住宅約87%のうち、非木造の持ち家（分譲マンション）が約21%（18,810戸）、非木造の借家が約63%（56,630戸）を占めている。

経年変化をみると、共同住宅に占める非木造の割合が高くなり、木造の割合は平成20年で約14%まで下がっている。

住宅の建て方・構造・所有関係別戸数

	住宅総数								
	合計			木造			非木造		
	計	持家	借家	計	持家	借家	計	持家	借家
昭和63年	107,090 100.0%	50,570 47.2%	51,910 48.5%	61,550 57.5%	41,530 38.8%	17,470 16.3%	45,550 42.5%	9,040 8.4%	34,440 32.2%
平成5年	124,670 100.0%	55,600 44.6%	62,300 50.0%	71,970 57.7%	47,280 37.9%	21,970 17.6%	52,690 42.3%	9,320 7.5%	40,340 32.4%
平成10年	133,520 100.0%	64,840 48.6%	68,680 51.4%	73,310 54.9%			60,210 45.1%		
平成15年	149,730 100.0%	79,680 53.2%	67,110 44.8%	77,910 52.0%	58,060 38.8%	18,120 12.1%	71,820 48.0%	21,610 14.4%	48,980 32.7%
平成20年	170,170 100.0%	91,680 53.9%	72,800 42.8%	87,960 51.7%	68,830 40.4%	15,500 9.1%	82,210 48.3%	22,850 13.4%	57,300 33.7%
昭和63年～平成20年の増減率	58.9%	81.3%	40.2%	42.9%	65.7%	-11.3%	80.5%	152.8%	66.4%

	共同住宅								
	合計			木造			非木造		
	計	持家	借家	計	持家	借家	計	持家	借家
昭和63年	48,410 100.0%	7,080 14.6%	41,330 85.4%	9,660 20.0%	410 0.8%	8,190 16.9%	41,810 86.4%	6,670 13.8%	33,140 68.5%
平成5年	64,170 100.0%	14,630 22.8%	49,540 77.2%	14,630 22.8%	460 0.7%	12,990 20.2%	49,540 77.2%	7,240 11.3%	39,390 61.4%
平成10年	71,500 100.0%			14,190 19.8%			57,310 80.2%	8,820 12.3%	48,490 67.8%
平成15年	80,280 100.0%	18,440 23.0%	59,560 74.2%	12,750 15.9%	410 0.5%	11,220 14.0%	67,530 84.1%	18,030 22.5%	48,340 60.2%
平成20年	89,600 100.0%	19,680 22.0%	65,950 73.6%	12,140 13.5%	880 1.0%	9,310 10.4%	77,470 86.5%	18,810 21.0%	56,630 63.2%
昭和63年～平成20年の増減率	85.1%	178.0%	59.6%	25.7%	114.6%	13.7%	85.3%	182.0%	70.9%

(資料：住宅・土地統計調査)

②階数

共同住宅の階数をみると、3～5階建ての中層共同住宅が43,790戸（共同住宅全体の48.9%）と最も多くなっている。東京都と比較すると、町田市では中層共同住宅の割合が高くなっている点に特徴がみられる。

また、平成10年と平成20年を比較すると、町田市では6階以上の建物の割合が約7%から23%へと大きく増加し、3～5階建の建物は約63%から約49%に割合が減少している。

共同住宅の構造別階数別の状況

		総数				
平成10年	町田市	総数	1階	2階	3～5階	6階以上
		71,500 100.0%	0 0.0%	21,580 30.2%	44,820 62.7%	5,110 7.1%
平成20年	町田市	89,600 100.0%	0 0.0%	25,170 28.1%	43,790 48.9%	20,650 23.0%
		4,134,900 100.0%	900 0.0%	951,500 23.0%	1,619,700 39.2%	1,562,800 37.8%

		木造					非木造				
平成10年	町田市	総数	1階	2階	3～5階	6階以上	総数	1階	2階	3～5階	6階以上
		14,190 100.0%	0 0.0%	14,090 99.3%	100 0.7%	0 0.0%	57,310 100.0%	0 0.0%	7,480 13.1%	44,710 78.0%	5,110 8.9%
平成20年	町田市	12,140 100.0%	0 0.0%	11,700 96.4%	440 3.6%	0 0.0%	77,470 100.0%	0 0.0%	13,460 17.4%	43,350 56.0%	20,650 26.7%
		614,700 100.0%	600 0.1%	578,400 94.1%	35,900 5.8%	0 0.0%	3,520,000 100.0%	300 0.0%	373,100 10.6%	1,583,700 45.0%	1,562,700 44.4%

(資料：住宅・土地統計調査)

③所有関係

共同住宅の約 22%が持ち家、約 74%が借家である。借家の共同住宅の内訳は、公営住宅等が約 10%、機構・公社の住宅が約 21%、民営借家が約 40%となっている。

共同住宅の所有関係別の状況（専用住宅）

		総数						
		合計	持家	借家				
				計	公営	機構・公社	民営	給与
平成10年	町田市	130,820	62,780	65,270	7,750	18,130	37,230	2,160
		100.0%	48.0%	49.9%	5.9%	13.9%	28.5%	1.7%
	東京都	4,681,900	1,863,400	2,677,100	252,800	195,300	1,994,200	234,900
		100.0%	39.8%	57.2%	5.4%	4.2%	42.6%	5.0%
平成20年	町田市	170,170	91,680	72,800	9,020	18,390	42,460	2,930
		100.0%	53.9%	42.8%	5.3%	10.8%	25.0%	1.7%
	東京都	5,939,900	2,650,900	2,909,300	274,600	225,900	2,206,300	202,500
		100.0%	44.6%	49.0%	4.6%	3.8%	37.1%	3.4%

		共同住宅						
		合計	持家	借家				
				計	公営	機構・公社	民営	給与
平成10年	町田市	71,280	9,280	5,940	7,750	18,130	32,070	1,590
		100.0%	13.0%	8.3%	10.9%	25.4%	45.0%	2.2%
	東京都	3,233,500	610,000	2,499,000	243,400	194,000	1,844,800	216,700
		100.0%	18.9%	77.3%	7.5%	6.0%	57.1%	6.7%
平成20年	町田市	89,600	19,680	65,950	9,020	18,390	36,180	2,360
		100.0%	22.0%	73.6%	10.1%	20.5%	40.4%	2.6%
	東京都	4,134,900	1,092,400	2,756,200	273,700	225,900	2,067,200	189,500
		100.0%	26.4%	66.7%	6.6%	5.5%	50.0%	4.6%

（資料：住宅・土地統計調査）

④棟数

棟数でみると共同住宅は市内に 7,770 棟あり、このうち非木造のものは 5,010 棟となっている。共同住宅の約 65%が 2 階建てであり、3～5 階建が約 30%、6 階以上が約 4%となっている。平成 10 年と比較すると、6 階以上の建物棟数の割合が高くなっている。

住宅の建て方・構造別棟数

	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	総 数
むね総数	79,180	2,160	7,770	250	89,360
木造	75,710	1,690	2,750	170	80,310
非木造	3,470	480	5,010	90	9,050

（資料：平成 20 年住宅・土地統計調査）

共同住宅の棟数

		総数	1階	2階	3～5階	6階以上
平成10年	町田市	6,660	0	4,200	2,370	100
		100.0%	0.0%	63.1%	35.6%	1.5%
	東京都	403,700	300	244,900	135,200	23,400
		100.0%	0.1%	60.7%	33.5%	5.8%
平成20年	町田市	7,770	0	5,080	2,360	330
		100.0%	0.0%	65.4%	30.4%	4.2%
	東京都	401,900	400	207,700	153,800	39,900
		100.0%	0.1%	51.7%	38.3%	9.9%

（資料：住宅・土地統計調査）

2) 分譲マンションの立地状況

ここでは、平成 12 年度に実施した分譲マンション実態調査における分譲マンション台帳をもとに、以後に建築された分譲マンションについて、建築計画概要書等の確認により追加、再整理した分譲マンション台帳（資料編参照）に基づき、その集計・分析により分譲マンションの立地状況等を整理する。

なお、ここで整理する分譲マンションは、3 階建て以上の民間供給主体によるものであり、公的供給主体（都市再生機構・東京都住宅供給公社等）による分譲マンションは含めていない。

①戸数、棟数

分譲マンション台帳による 3 階建て以上の民間供給主体による分譲マンションは、247 件、293 棟、16,589 戸である。

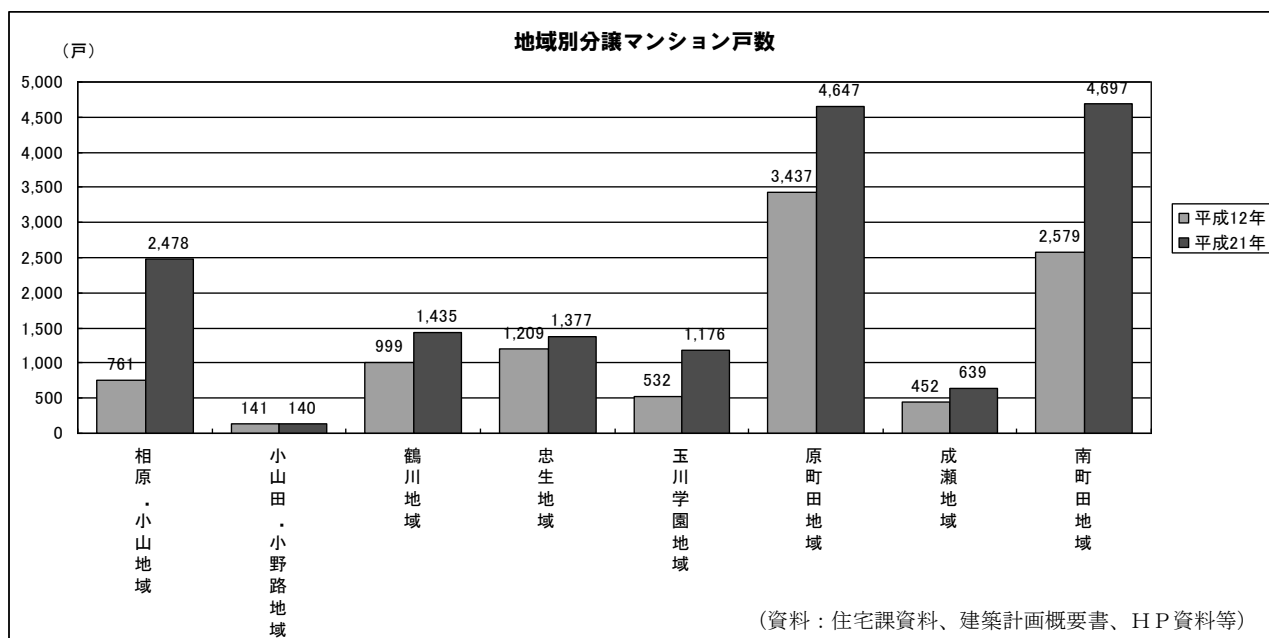
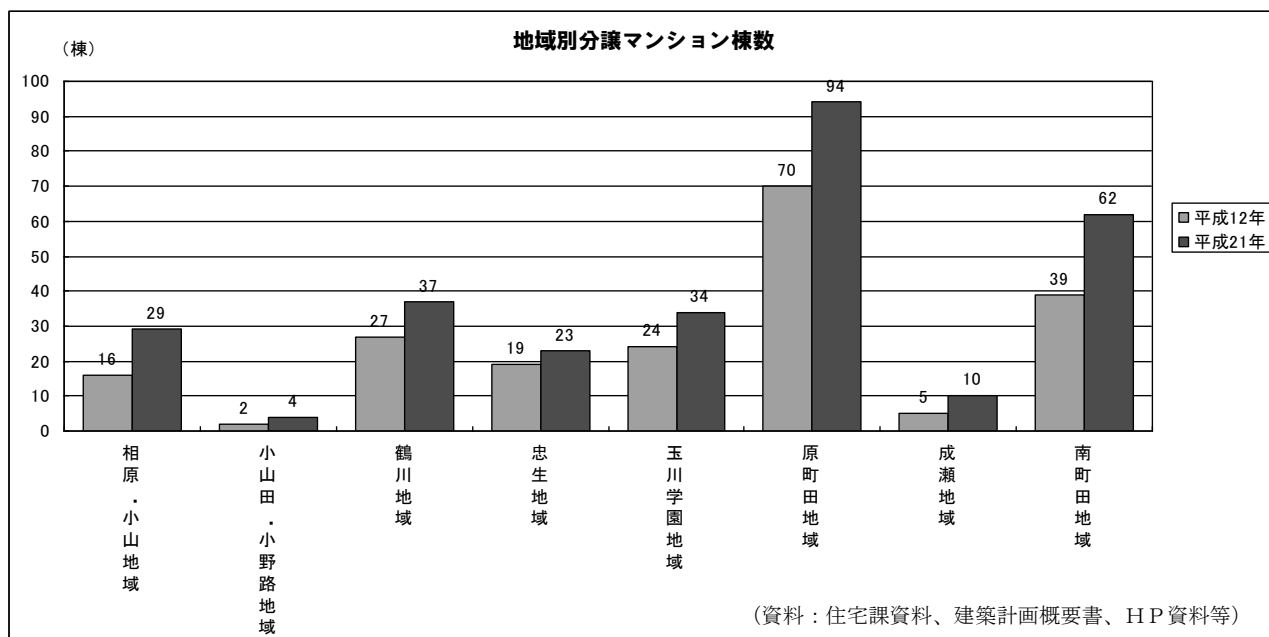
これを地域別にみると、原町田地域及び南町田地域に多く立地している。原町田地域は件数で 38.1%、戸数で 28.0%、棟数で 32.1%を占めており、南町田地域は件数で 22.3%、戸数で 28.3%、棟数で 21.2%となっている。件数、戸数、棟数のいずれも、この 2 地域の合計で全体の過半を占めている。一方、分譲マンションの立地が少ないのは、小山田・小野路地域及び成瀬地域である。

また、相原・小山地域や原町田地域、南町田地域では、前回調査時点（平成 12 年度）と比較して、分譲マンション戸数が大きく増加している。

地域別分譲マンションの戸数、棟数、棟当り戸数

	件数	棟数	戸数	戸/棟	参考) 平成12年度 調査による 戸数
相原・小山地域	19 (7.7%)	29 (9.9%)	2,478 (14.9%)	85.4	761
小山田・小野路地域	2 (0.8%)	4 (1.4%)	140 (0.8%)	35.0	141
鶴川地域	32 (13.0%)	37 (12.6%)	1,435 (8.7%)	38.8	999
忠生地域	12 (4.9%)	23 (7.8%)	1,377 (8.3%)	59.9	1,209
玉川学園地域	24 (9.7%)	34 (11.6%)	1,176 (7.1%)	34.6	532
原町田地域	94 (38.1%)	94 (32.1%)	4,647 (28.0%)	49.4	3,437
成瀬地域	9 (3.6%)	10 (3.4%)	639 (3.9%)	63.9	452
南町田地域	55 (22.3%)	62 (21.2%)	4,697 (28.3%)	75.8	2,579
計	247 (100.0%)	293 (100.0%)	16,589 (100.0%)	56.6	10,110

（資料：住宅課資料、建築計画概要書、HP 資料等）



②規模別分譲マンション件数

町田市内の分譲マンションの平均規模は、67.2戸/件となっている。分譲マンションの約4割にあたる100件が20～39戸のものであり、戸数39戸以下の小規模な分譲マンションは、全体の約58%を占めている。一方、100戸を超える大規模な分譲マンションは37件(15.0%)ある。

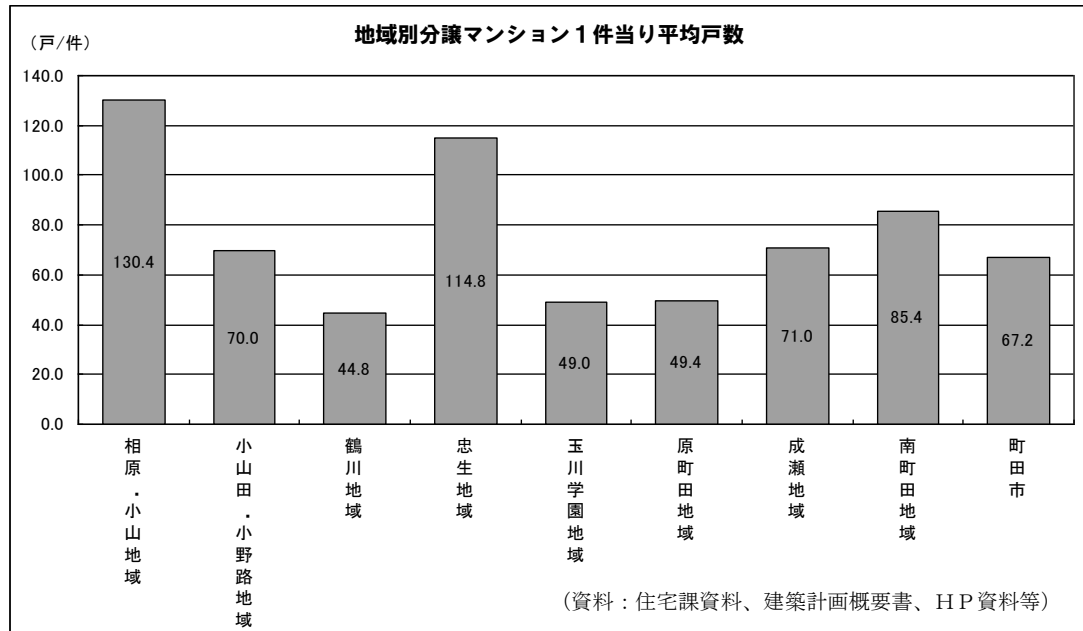
地域別にみると、相原・小山地域で130.4戸/件と規模が大きくなっている。これは、100戸以上の分譲マンション件数が約半数を占めているためである。

一方、鶴川地域では44.8戸/件、玉川学園地域では49.0戸/件、原町田地域では49.4戸/件と平均規模が小さくなっている。特に玉川学園地域では、20戸未満の分譲マンションが45.8%を占めている。

地域別規模別分譲マンション件数

	20戸未満	20～39戸	40～59戸	60～79戸	80～99戸	100～149戸	150～199戸	200戸以上	合計	平均 (戸/件)
相原・小山地域	3 (15.8%)	5 (26.3%)	2 (10.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (26.3%)	1 (5.3%)	3 (15.8%)	19 (100.0%)	130.4
小山田・小野路地域	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	70.0
鶴川地域	4 (12.5%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	44.8
忠生地域	4 (33.3%)	3 (25.0%)	0 (0.0%)	4 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (8.3%)	12 (100.0%)	114.8
玉川学園地域	11 (45.8%)	7 (29.2%)	4 (16.7%)	1 (4.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.2%)	24 (100.0%)	49.0
原町田地域	13 (13.8%)	49 (52.1%)	13 (13.8%)	3 (3.2%)	6 (6.4%)	6 (6.4%)	2 (2.1%)	2 (2.1%)	94 (100.0%)	49.4
成瀬地域	0 (0.0%)	5 (55.6%)	2 (22.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (11.1%)	1 (11.1%)	9 (100.0%)	71.0
南町田地域	8 (14.5%)	21 (38.2%)	6 (10.9%)	4 (7.3%)	4 (7.3%)	4 (7.3%)	2 (3.6%)	6 (10.9%)	55 (100.0%)	85.4
合計	43 (17.4%)	100 (40.5%)	39 (15.8%)	16 (6.5%)	12 (4.9%)	17 (6.9%)	6 (2.4%)	14 (5.7%)	247 (100.0%)	67.2

(資料：住宅課資料、建築計画概要書、HP資料等)



③ 1 棟当り戸数

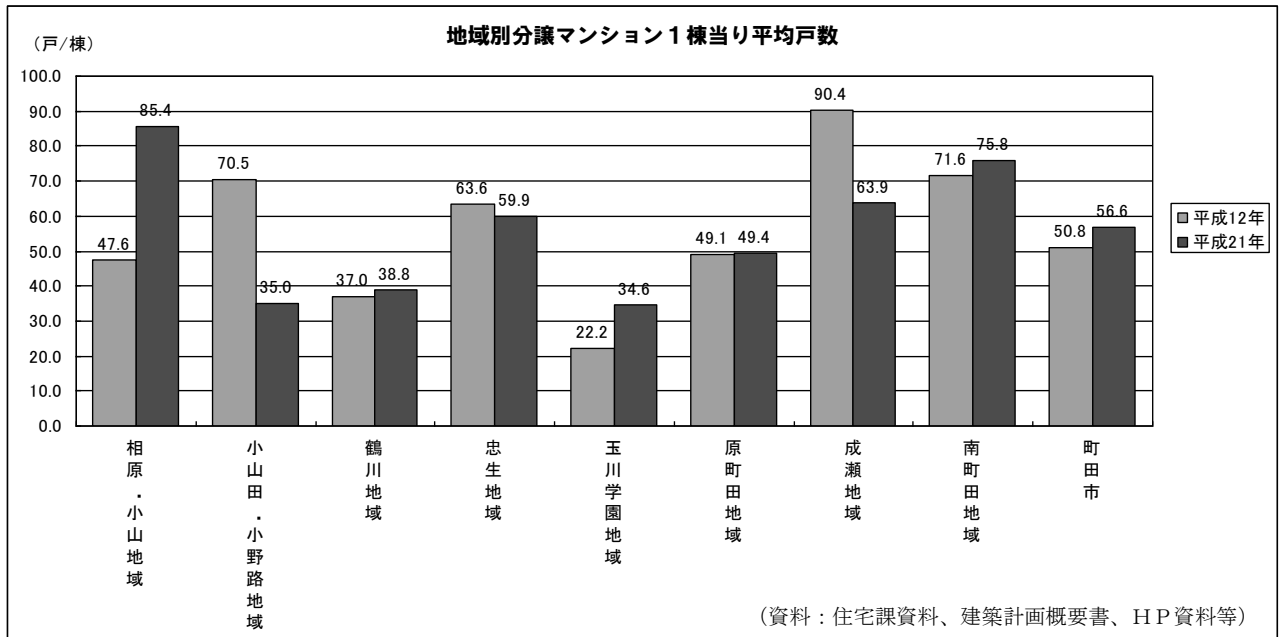
分譲マンション1棟当りの戸数をみると、町田市の平均は 56.6 戸/棟であり、相原・小山地域（85.4 戸/棟）、南町田地域（75.8 戸/棟）で平均規模が大きくなっている。一方、小田急線沿線にあたる玉川学園地域（34.6 戸/棟）、原町田地域（49.4 戸/棟）や、小山田・小野路地域（35.0 戸/棟）では平均戸数が 50 戸/棟を下回り、比較的小規模な分譲マンションが多いことがうかがえる。

平成 12 年度調査結果と比較すると、相原・小山地域で平均戸数が 47.6 戸/棟から 85.4 戸/棟へ大きく増加しており、この間に戸数規模の大きなマンションの建設が行われたことがうかがえる。また、玉川学園地域でも平均戸数が大きくなっているが、市全体からみると、平均戸数は最小となっている。また、小山田・小野路地域では 70.5 戸/棟から 35.0 戸/棟へ、成瀬地域では 90.4 戸/棟から 63.9 戸/棟へそれぞれ減少しており、小規模な分譲マンションの建設が進んだことがうかがえる。

地域別分譲マンション1棟当り戸数

	20戸未満	20～39戸	40～59戸	60～79戸	80～99戸	100～149戸	150～199戸	200戸以上	合計	平均 (戸/棟)	参考) 平成12年度調査 による平均
相原・小山地域	7 (24.1%)	5 (17.2%)	2 (6.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (37.9%)	1 (3.4%)	3 (10.3%)	29 (100.0%)	85.4	47.6
小山田・小野路地域	0 (0.0%)	3 (75.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)	35.0	70.5
鶴川地域	7 (18.9%)	14 (37.8%)	10 (27.0%)	4 (10.8%)	1 (2.7%)	1 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (100.0%)	38.8	37.0
忠生地域	4 (17.4%)	3 (13.0%)	0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	59.9	63.6
玉川学園地域	11 (32.4%)	9 (26.5%)	13 (38.2%)	1 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (100.0%)	34.6	22.2
原町田地域	13 (13.8%)	49 (52.1%)	13 (13.8%)	3 (3.2%)	6 (6.4%)	6 (6.4%)	2 (2.1%)	2 (2.1%)	94 (100.0%)	49.4	49.1
成瀬地域	0 (0.0%)	5 (50.0%)	2 (20.0%)	0 (0.0%)	2 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)	10 (100.0%)	63.9	90.4
南町田地域	8 (12.9%)	27 (43.5%)	6 (9.7%)	4 (6.5%)	4 (6.5%)	4 (6.5%)	2 (3.2%)	7 (11.3%)	62 (100.0%)	75.8	71.6
合計	50 (17.1%)	115 (39.2%)	47 (16.0%)	16 (5.5%)	25 (8.5%)	22 (7.5%)	5 (1.7%)	13 (4.4%)	293 (100.0%)	56.6	50.8

(資料：住宅課資料、建築計画概要書、HP資料等)



④階数

分譲マンションの階数をみると、市内の約4割の分譲マンションは5階以下となっており、6～9階のものが約3割、10階を超えるものが約3割ある。平均では7.8階となっており、平成12年度調査の平均6.7階と比較すると、平均階数は高くなっている。

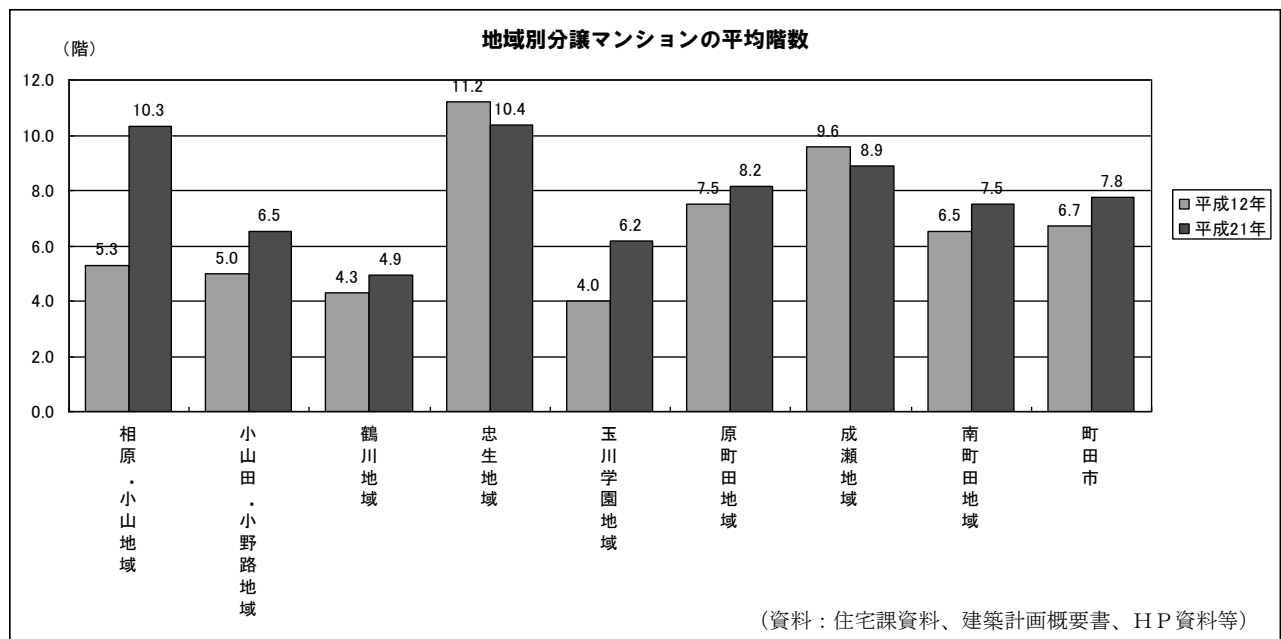
地域別にみると、平均階数が高いのは相原・小山地域（10.3階）、忠生地域（10.4階）である。相原・小山地域では平成12年度調査（5.3階）と比較して平均階数がほぼ2倍になっている。

反対に、平均階数が低いのは鶴川地域（4.9階）、玉川学園地域（6.2階）、小山田・小野路地域（6.5階）などとなっている。

地域別階数の状況

	5階以下	6～7階	8～9階	10～11階	12～13階	14～15階	16～19階	20階以上	不詳	合計	平均 (階)	参考) 平成12年度調査 による平均
相原・小山地域	5 (17.2%)	5 (17.2%)	2 (6.9%)	4 (13.8%)	0 (0.0%)	6 (20.7%)	5 (17.2%)	0 (0.0%)	2 (6.9%)	29 (100.0%)	10.3	5.3
小山田・小野路地域	1 (25.0%)	3 (75.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)	6.5	5.0
鶴川地域	28 (75.7%)	5 (13.5%)	0 (0.0%)	2 (5.4%)	2 (5.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (100.0%)	4.9	4.3
忠生地域	6 (26.1%)	3 (13.0%)	1 (4.3%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	12 (52.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)	10.4	11.2
玉川学園地域	22 (64.7%)	1 (2.9%)	0 (0.0%)	10 (29.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.9%)	34 (100.0%)	6.2	4.0
原町田地域	29 (30.9%)	25 (26.6%)	12 (12.8%)	9 (9.6%)	5 (5.3%)	11 (11.7%)	2 (2.1%)	1 (1.1%)	0 (0.0%)	94 (100.0%)	8.2	7.5
成瀬地域	0 (0.0%)	4 (40.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	3 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (100.0%)	8.9	9.6
南町田地域	26 (41.9%)	13 (21.0%)	11 (17.7%)	5 (8.1%)	1 (1.6%)	1 (1.6%)	3 (4.8%)	2 (3.2%)	0 (0.0%)	62 (100.0%)	7.5	6.5
合計	117 (39.9%)	59 (20.1%)	28 (9.6%)	32 (10.9%)	11 (3.8%)	30 (10.2%)	10 (3.4%)	3 (1.0%)	3 (1.0%)	293 (100.0%)	7.8	6.7

(資料：住宅課資料、建築計画概要書、HP資料等)



⑤建築時期

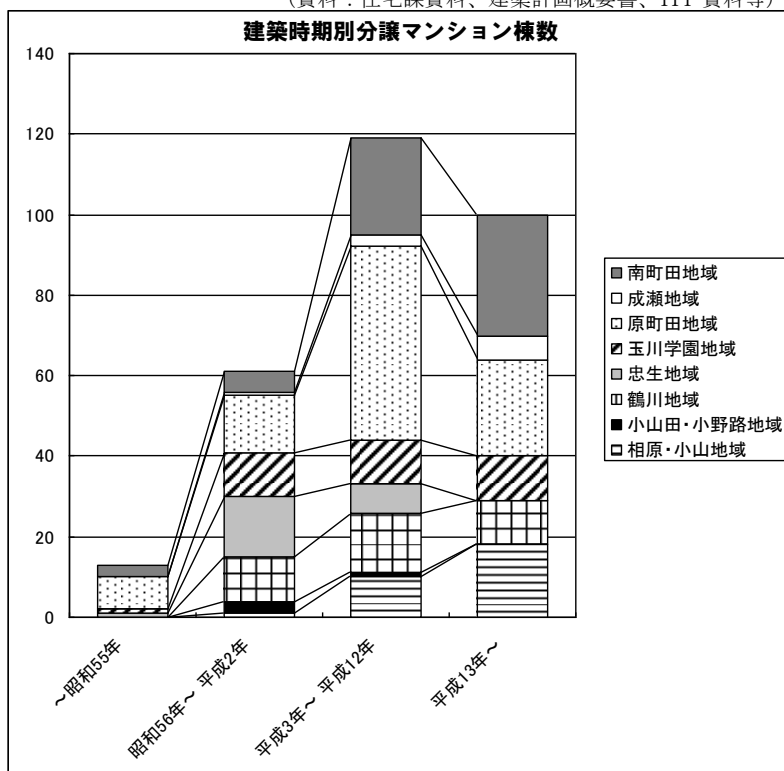
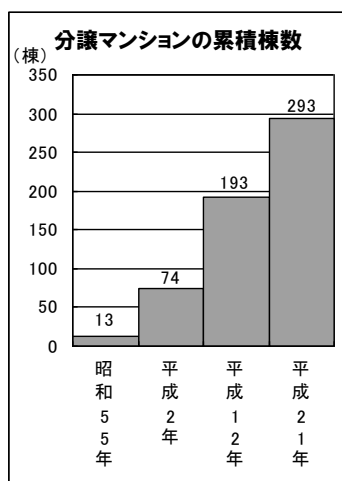
町田市内では、昭和 40 年代から分譲マンションの建築が始まっており、平成 21 年時点までに 293 棟が建設されている。建築時期をみると、平成 3～12 年に建設された住棟が 119 棟で全分譲マンションの約 4 割を占めている。昭和 56 年の新耐震基準以前に建築されたマンションでは、耐震改修等の問題を抱えていることが予想される。

また、平成 22 年時点で築 30 年を経過する住棟（昭和 55 年以前建築）は 13 棟であるが、一般的に建築後 30 年を経過する頃からマンションの建替え等の更新・再生に関する検討が始められることが多い。今後は築年数を経過した分譲マンションの大幅な増加が見込まれ、マンションの再生（建替え・大規模修繕等）に係る問題が顕在化することが予想される。

建築時期別分譲マンション棟数

	～昭和55年	昭和56年～ 平成2年	平成3年～ 平成12年	平成13年～	合計
相原・小山地域	0	1	10	18	29
小山田・小野路地域	0	3	1	0	4
鶴川地域	0	11	15	11	37
忠生地域	1	15	7	0	23
玉川学園地域	1	11	11	11	34
原町田地域	8	14	48	24	94
成瀬地域	0	1	3	6	10
南町田地域	3	5	24	30	62
町田市	13	61	119	100	293

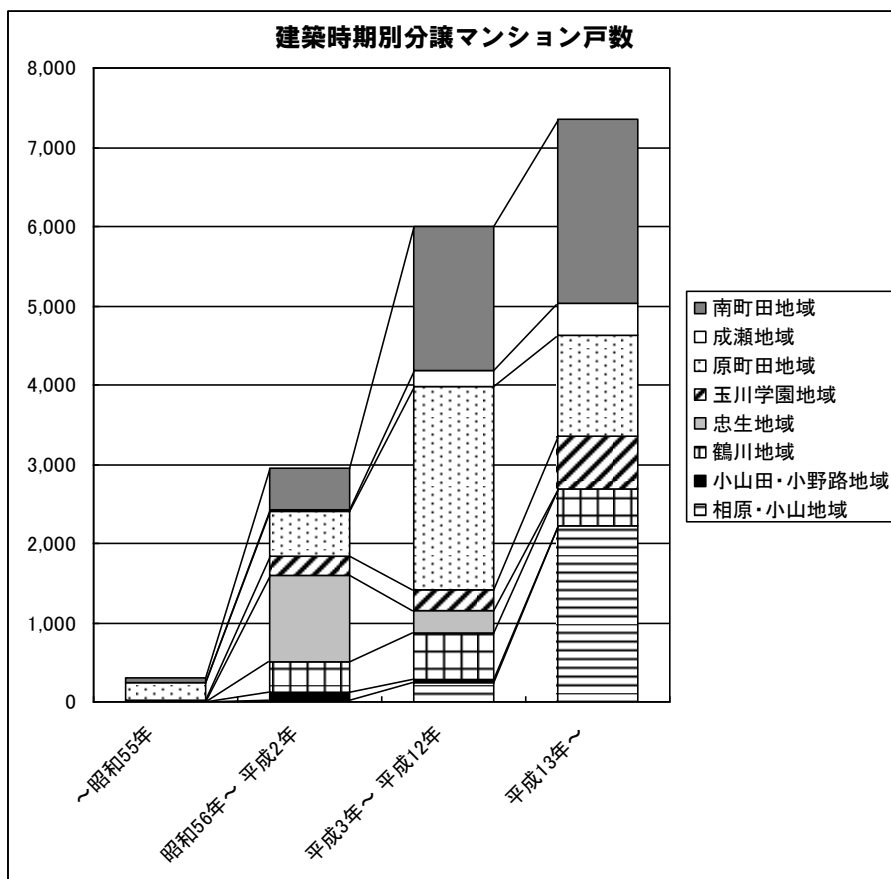
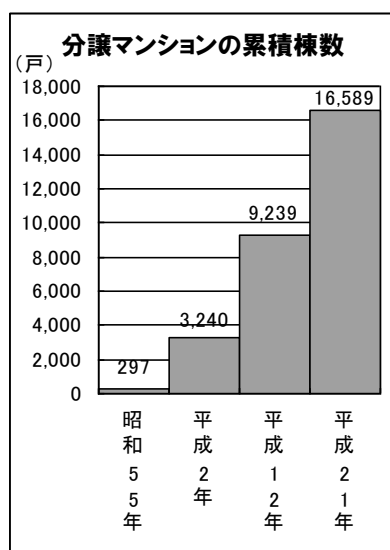
（資料：住宅課資料、建築計画概要書、HP 資料等）



建築時期別分譲マンション戸数

	～昭和55年	昭和56年～ 平成2年	平成3年～ 平成12年	平成13年～	合計
相原・小山地域	0	16	237	2,225	2,478
小山田・小野路地域	0	96	44	0	140
鶴川地域	0	391	579	465	1,435
忠生地域	8	1,083	286	0	1,377
玉川学園地域	8	247	261	660	1,176
原町田地域	233	570	2,571	1,273	4,647
成瀬地域	0	30	211	398	639
南町田地域	48	510	1,810	2,329	4,697
町田市	297	2,943	5,999	7,350	16,589

(資料：住宅課資料、建築計画概要書、HP資料等)



(資料：住宅課資料、建築計画概要書、HP資料等)

3. アンケート調査の結果

1) 調査の概要

①調査の対象

市内にある全ての分譲マンション（区分所有による3階建て以上の非木造共同住宅）257件を対象とした。

②調査の方法

管理組合を対象として、郵送配布・郵送回収により実施した。

③調査の期間

平成21年10月上旬～10月下旬

④回収結果

アンケート調査の回収状況は、以下のとおりである。

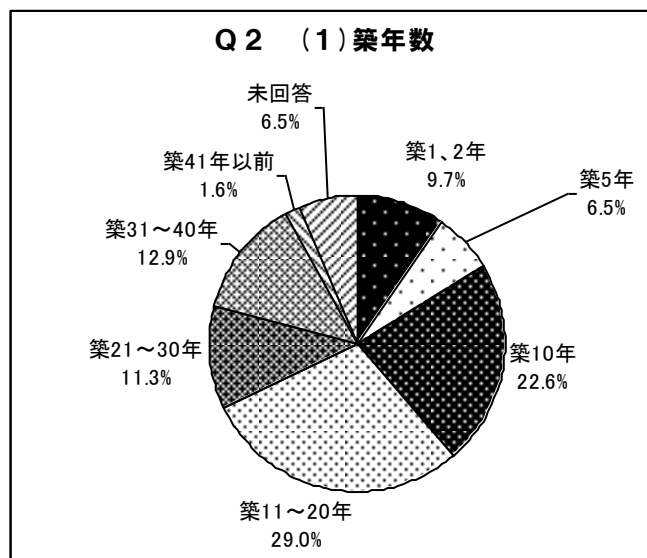
配布数	:	257 票
回収数	:	62 票
回収率	:	24.1%

2) 対象分譲マンションの属性

① 築年数

- ・アンケート調査に対する回答の得られた全 62 件のマンションの中では、建築後 11～20 年のマンションが 18 件 (29.0%) で最も多く、次いで築 6～10 年 14 件 (22.6%)、築 31～40 年 8 件 (12.9%) となっている。
- ・新耐震基準以前に建設された 31 年以上のものは 9 件 (14.5%) であり、最も古いものは築 41 年を超えている。

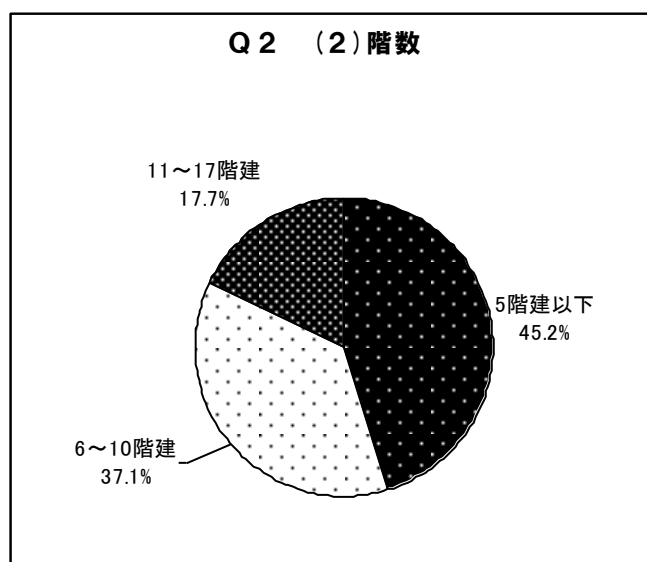
	回答数	構成比
築1、2年	6	9.7%
築5年	4	6.5%
築10年	14	22.6%
築11～20年	18	29.0%
築21～30年	7	11.3%
築31～40年	8	12.9%
築41年以前	1	1.6%
未回答	4	6.5%
計	62	100.0%



② 階数

- ・建物の階数は、5 階建以下のものが 28 件 (45.2%) と中層以下のものが多い。
- ・6～10 階建のものが 23 件 (37.1%) であり、最も高いものは 17 階建てである。

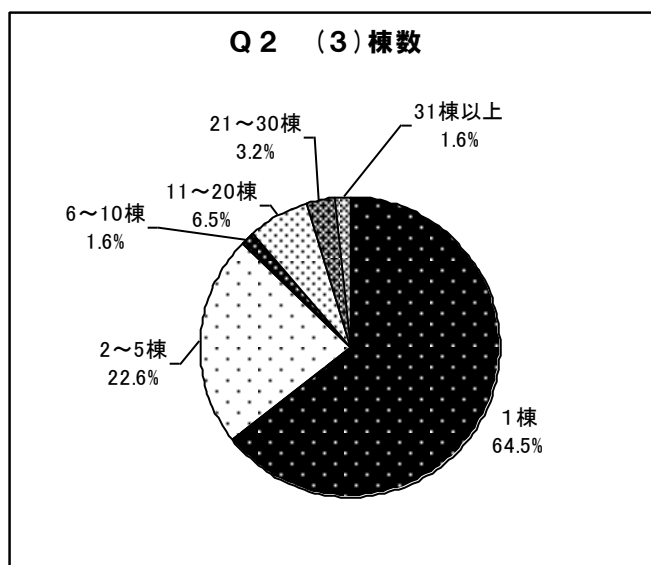
	回答数	構成比
5階建以下	28	45.2%
6～10階建	23	37.1%
11～17階建	11	17.7%
計	62	100.0%



③棟数

- ・棟数については、1棟という単棟型が40件（64.5%）と全体の約2/3を占めており、複数棟からなる団地型は22件（35.5%）である。

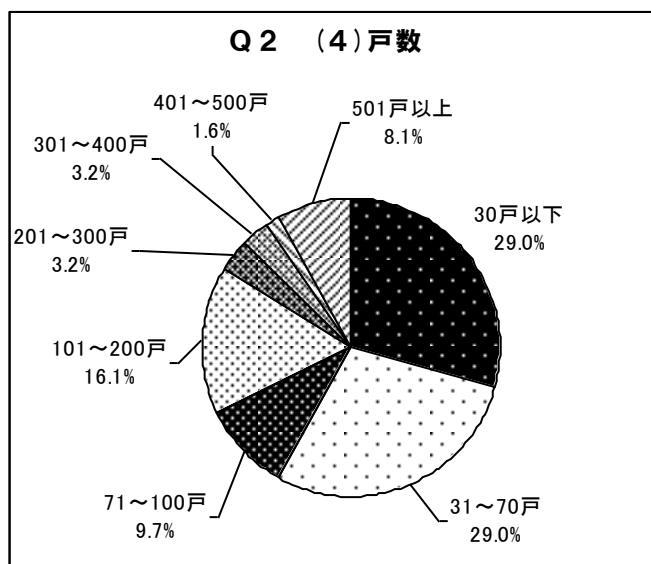
	回答数	構成比
1棟	40	64.5%
2～5棟	14	22.6%
6～10棟	1	1.6%
11～20棟	4	6.5%
21～30棟	2	3.2%
31棟以上	1	1.6%
計	62	100.0%



④戸数

- ・総戸数は30戸以下のものが18件（29.0%）となっており、100戸以下のものが42件と全体の約2/3を占めている。
- ・一方、500戸を超える大規模なものも5件（8.1%）みられる。

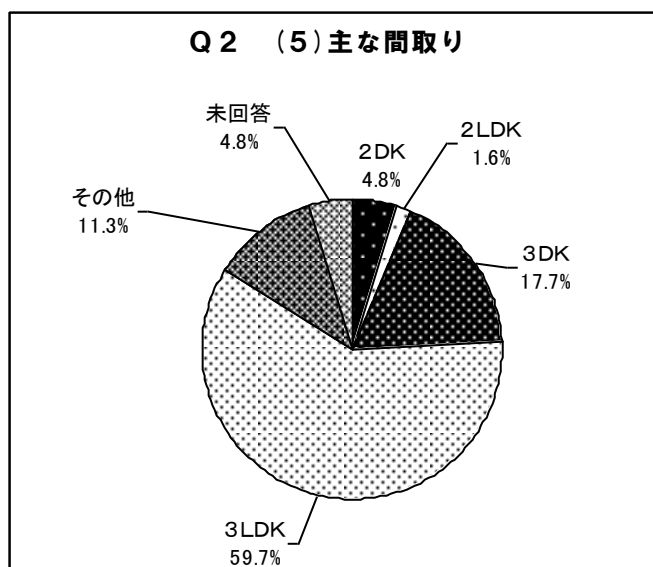
	回答数	構成比
30戸以下	18	29.0%
31～70戸	18	29.0%
71～100戸	6	9.7%
101～200戸	10	16.1%
201～300戸	2	3.2%
301～400戸	2	3.2%
401～500戸	1	1.6%
501戸以上	5	8.1%
計	62	100.0%



⑤主な間取り

- ・主な間取りとしては、「3LDK」が37件で全体の約6割を占めている。次いで3DK（17.7%）となっており、主としてファミリー向けの分譲マンションが多いことが推測される。

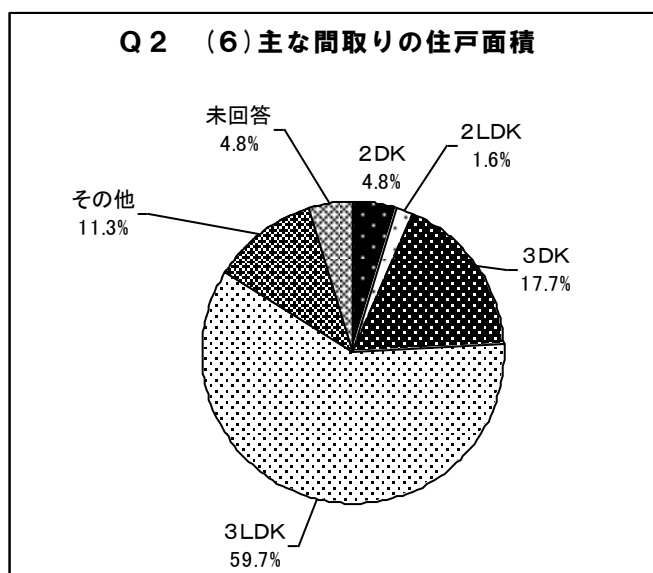
	回答数	構成比
2DK	3	4.8%
2LDK	1	1.6%
3DK	11	17.7%
3LDK	37	59.7%
その他	7	11.3%
未回答	3	4.8%
計	62	100.0%



⑥主な間取りの面積

- ・主な間取りの面積としては、60～79 m²のものが32件で過半を占めている。また80～99 m²のものも20件（32.3%）あるなど、比較的住戸規模の大きな分譲マンションが多いことがうかがえる。

	回答数	構成比
60m ² 未満	8	12.9%
60～79m ²	32	51.6%
80～99m ²	20	32.3%
100m ² 以上	1	1.6%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

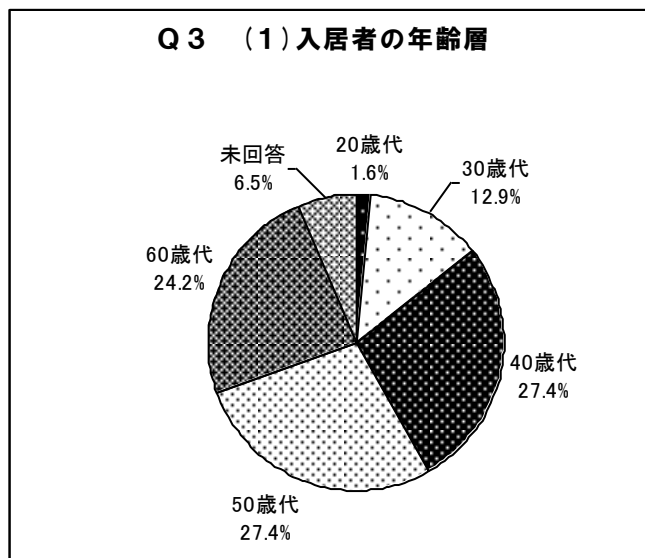


3) 入居者の状況

①入居者の年齢層

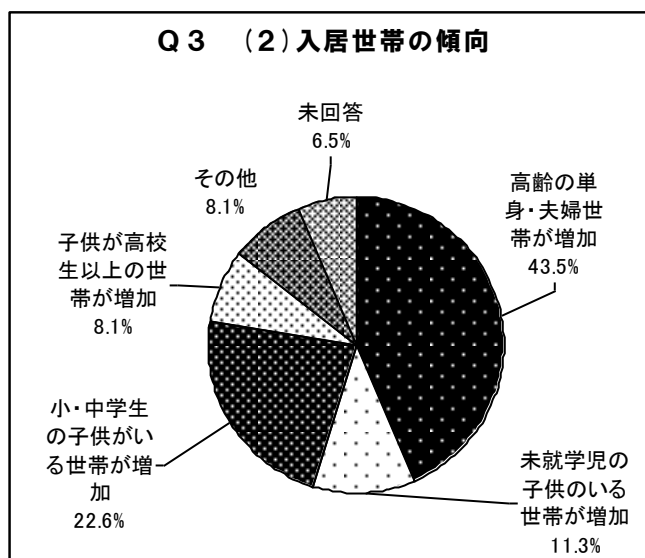
- ・入居者の年齢層としては、「40 歳代」「50 歳代」がそれぞれ 17 件（各 27.4%）と最も多く、これに「60 歳代」（24.2%）を加えた世代で約 8 割を占めている。入居者の高齢化が進みつつある状況がうかがえる。

	回答数	構成比
20歳代	1	1.6%
30歳代	8	12.9%
40歳代	17	27.4%
50歳代	17	27.4%
60歳代	15	24.2%
未回答	4	6.5%
計	62	100.0%



②入居世帯の傾向

- ・入居している世帯の傾向としては、「高齢の単身・夫婦世帯が増加」が 27 件（43.5%）と最も多くなっている。
- ・一方で、「小・中学生の子供がいる世帯が増加」が 14 件（22.6%）、「未就学児の子供のいる世帯が増加」が 7 件（11.3%）など、子供の増加をあげたマンションは全体の約 1/3 となっている。

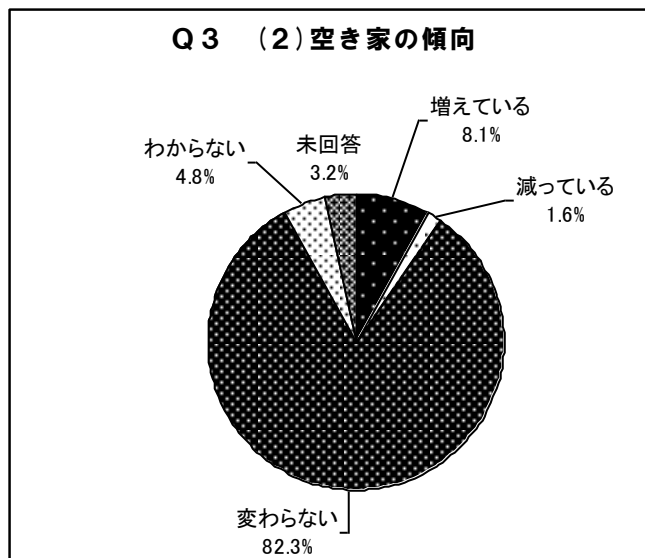


	回答数	構成比
高齢の単身・夫婦世帯が増加	27	43.5%
未就学児の子供のいる世帯が増加	7	11.3%
小・中学生の子供がいる世帯が増加	14	22.6%
子供が高校生以上の世帯が増加	5	8.1%
その他	5	8.1%
未回答	4	6.5%
計	62	100.0%

③空き家に関する傾向

- ・空き家に関する傾向としては、「変わらない」が 51 件（82.3%）であり、あまり変化がないことがうかがえる。

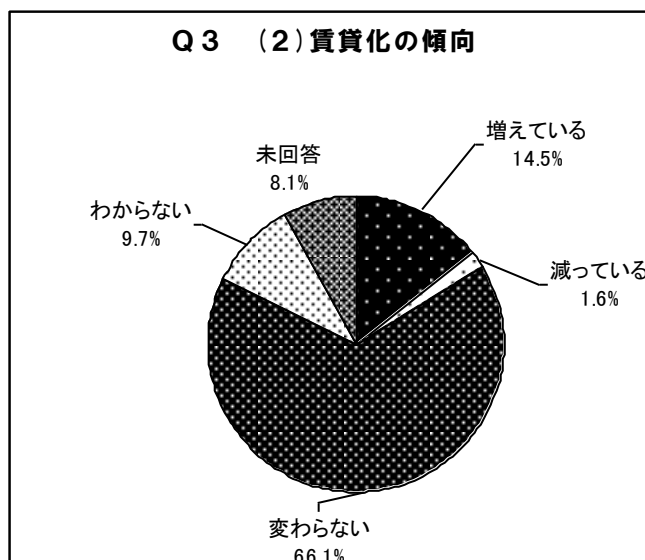
	回答数	構成比
増えている	5	8.1%
減っている	1	1.6%
変わらない	51	82.3%
わからない	3	4.8%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%



④賃貸化に関する傾向

- ・区分所有住戸の賃貸化については、「変わらない」が 41 件（66.1%）で最も多いが、「増えている」という回答も 9 件（14.5%）みられる。

	回答数	構成比
増えている	9	14.5%
減っている	1	1.6%
変わらない	41	66.1%
わからない	6	9.7%
未回答	5	8.1%
計	62	100.0%

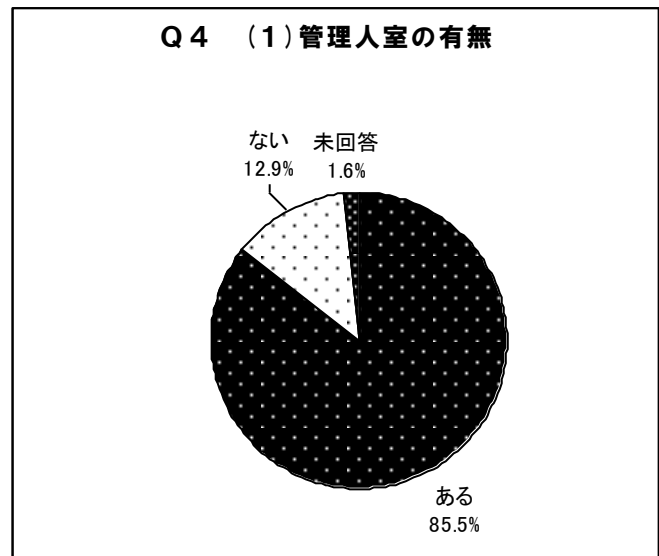


4) 建物の構成、利用状況等

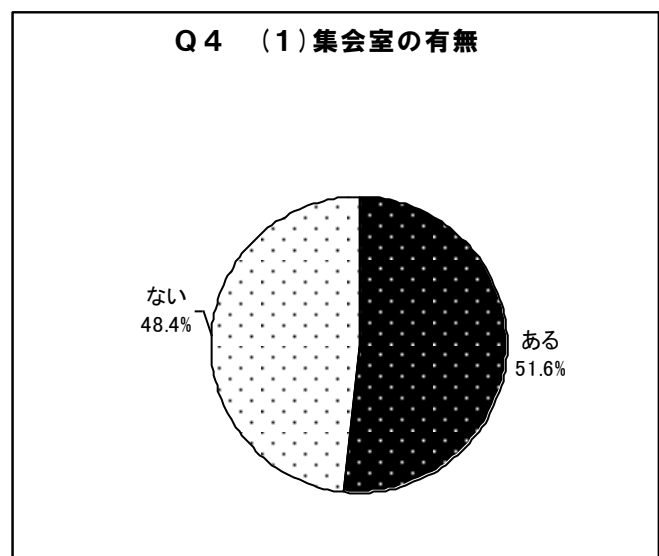
①管理人室・集会室の有無

- ・管理人室については、53 件（85.5%）が「ある」と回答しており、大半の分譲マンションが管理人室を備えていることが分かる。
- ・集会室については、「ある」32 件（51.6%）、「ない」30 件（48.4%）とほぼ半々となっている。

	回答数	構成比
ある	53	85.5%
ない	8	12.9%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

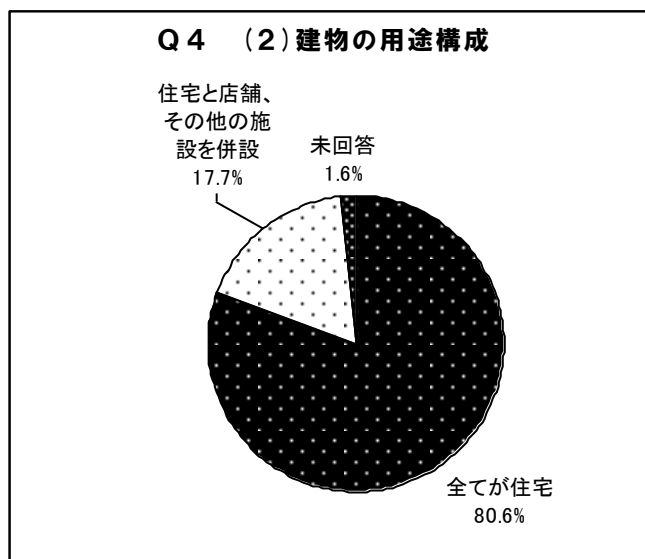


	回答数	構成比
ある	32	51.6%
ない	30	48.4%
計	62	100.0%



②建物の用途構成

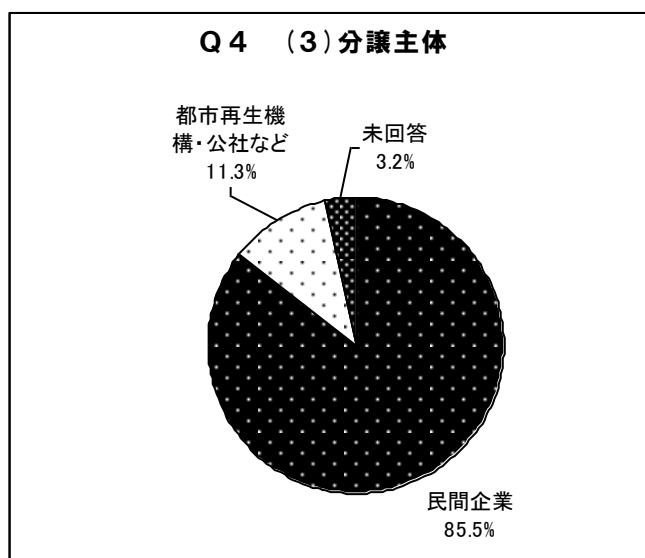
- ・建物の用途は、「全てが住宅」というものが50件で約8割を占めており、「住宅と店舗、その他の施設を併設」というものが11件（17.7%）となっている。



	回答数	構成比
全てが住宅	50	80.6%
住宅と店舗、その他の施設を併設	11	17.7%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

③住宅の分譲主体

- ・分譲主体は「民間企業」が53件（85.5%）、「都市再生機構・公社など」の公的主体のものが7件（11.3%）となっている。



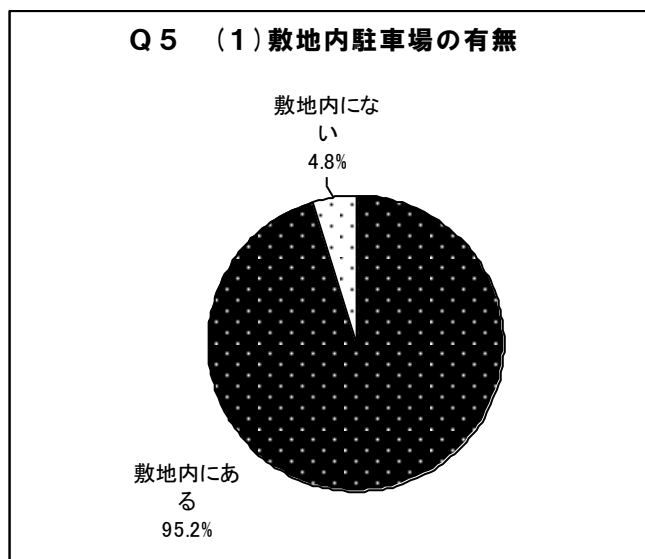
	回答数	構成比
民間企業	53	85.5%
都市再生機構・公社など	7	11.3%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%

5) 駐車場について

①駐車場の有無

- ・駐車場については、「敷地内にある」とする分譲マンションが 59 件 (95.2%) と大半を占めている。

	回答数	構成比
敷地内にある	59	95.2%
敷地内にない	3	4.8%
計	62	100.0%

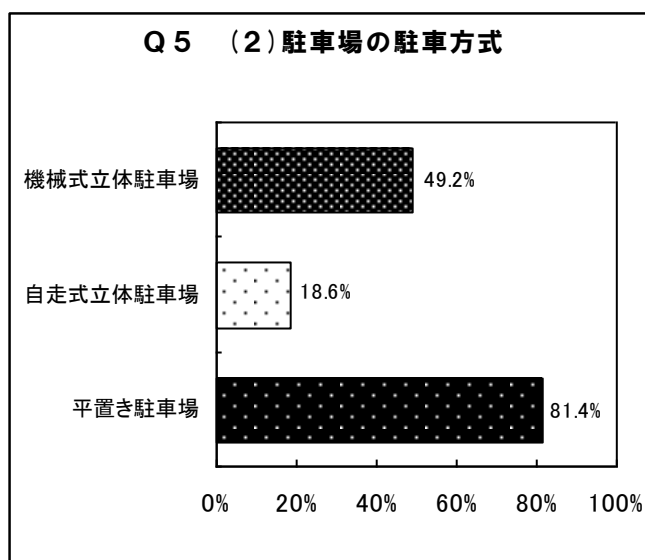


②駐車場の駐車方式

- ・「平置き駐車場」がある分譲マンションは 48 件 (81.4%) となっている。また、「機械式立体駐車場」がある分譲マンションは 29 件 (49.2%)、「自走式立体駐車場」が 11 件 (18.6%) となっており、複数の駐車方式を組み合わせている分譲マンションもあることがわかる。

	回答数	構成比※
平置き駐車場	48	81.4%
自走式立体駐車場	11	18.6%
機械式立体駐車場	29	49.2%

※敷地内に駐車場があると回答した件数に対する割合

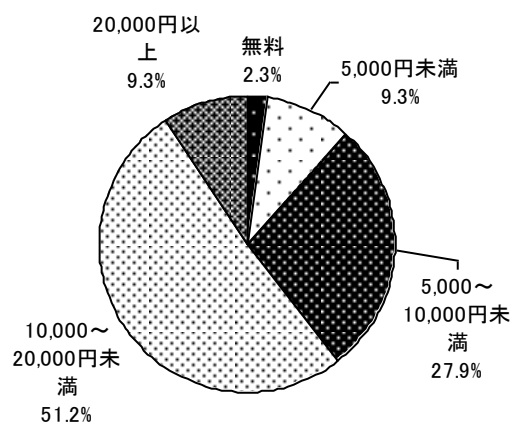


③駐車場の使用料

- ・平置き駐車場、機械式駐車場とも、月額で 10,000 円から 20,000 円未満が最も多くなっている。

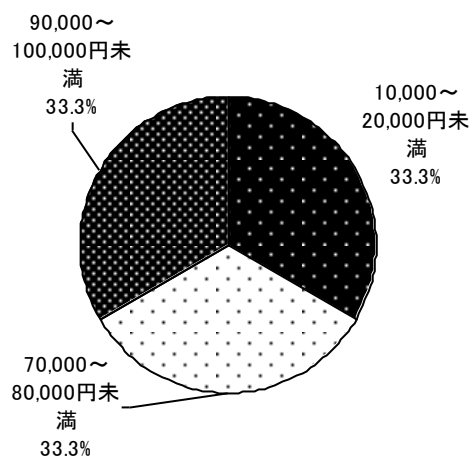
	回答数	構成比
無料	1	2.3%
5,000円未満	4	9.3%
5,000～10,000円未満	12	27.9%
10,000～20,000円未満	22	51.2%
20,000円以上	4	9.3%
計	43	100.0%

Q 5 (3) 平置き駐車場の使用料
(月額)



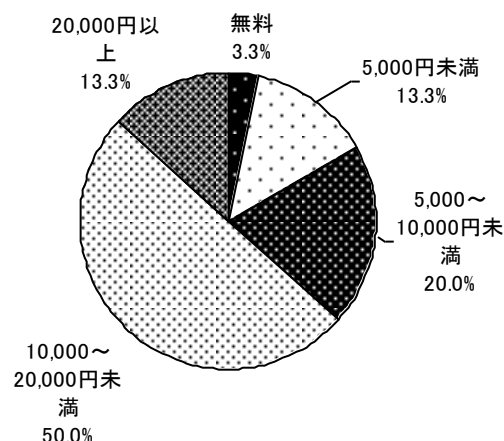
	回答数	構成比
10,000～20,000円未満	1	33.3%
70,000～80,000円未満	1	33.3%
90,000～100,000円未満	1	33.3%
計	3	100.0%

Q 5 (3) 平置き駐車場の使用料
(年間)



	回答数	構成比
無料	1	3.3%
5,000円未満	4	13.3%
5,000～10,000円未満	6	20.0%
10,000～20,000円未満	15	50.0%
20,000円以上	4	13.3%
計	30	100.0%

Q 5 (3) 機械式駐車場の使用料
(月額)

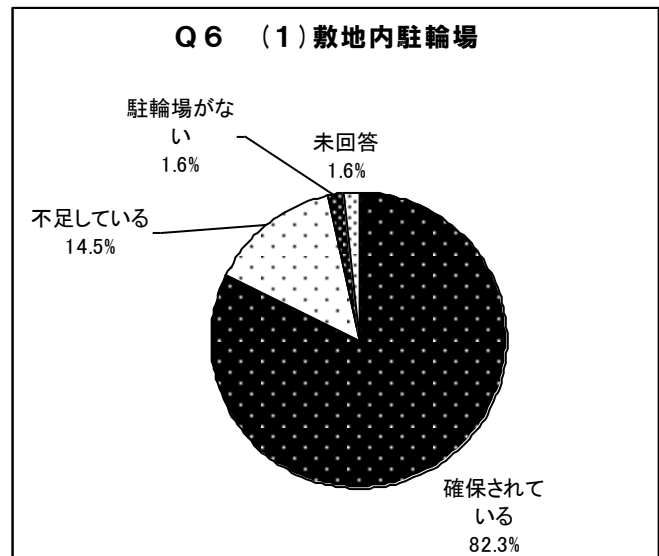


6) バイク・自転車置き場について

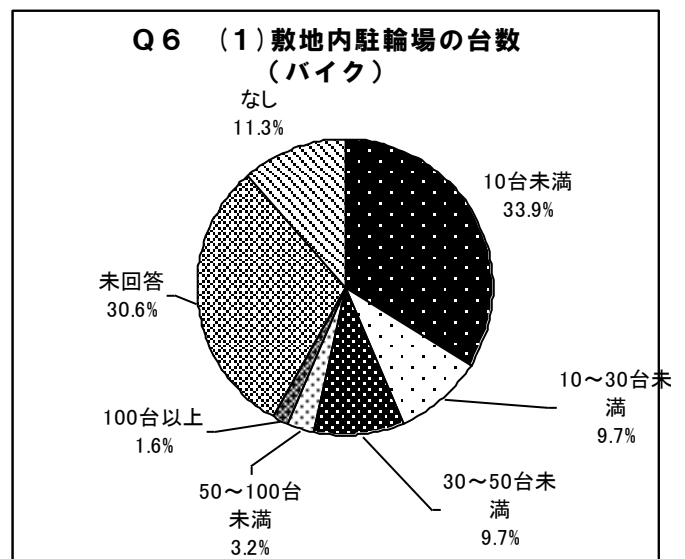
①自転車置き場の充足状況

- ・自転車置き場が敷地内に「確保されている」のは51件(82.3%)であり、9件(14.5%)は「不足している」と回答している。確保されている台数は、バイクで10台未満が21件(33.9%)である。自転車で30～50台未満が17件(27.4%)など、50台未満が計29件であり、1,000台以上という回答も2件(3.2%)みられる。

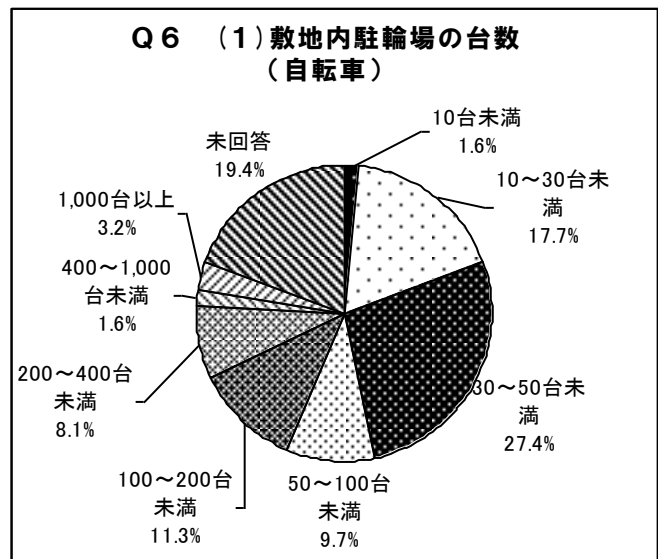
	回答数	構成比
確保されている	51	82.3%
不足している	9	14.5%
駐輪場がない	1	1.6%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



	回答数	構成比
10台未満	21	33.9%
10～30台未満	6	9.7%
30～50台未満	6	9.7%
50～100台未満	2	3.2%
100台以上	1	1.6%
未回答	19	30.6%
なし	7	11.3%
計	62	100.0%



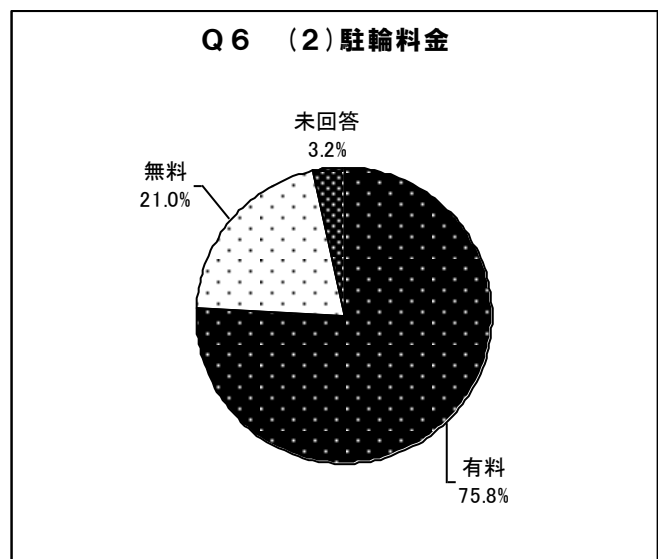
	回答数	構成比
10台未満	1	1.6%
10～30台未満	11	17.7%
30～50台未満	17	27.4%
50～100台未満	6	9.7%
100～200台未満	7	11.3%
200～400台未満	5	8.1%
400～1,000台未満	1	1.6%
1,000台以上	2	3.2%
未回答	12	19.4%
計	62	100.0%



② バイク・自転車駐輪場の料金

- ・バイク及び自転車の料金については、有料のところは 47 件 (75.8%) と約 3/4 を占めている。

	回答数	構成比
有料	47	75.8%
無料	13	21.0%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%

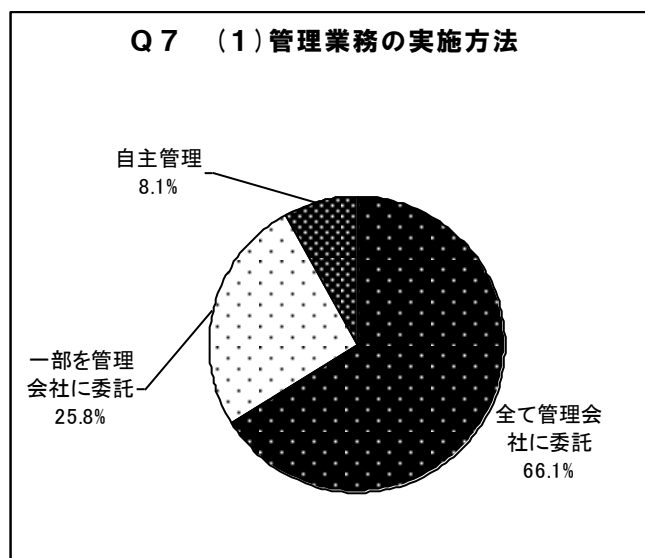


7) 建物の維持保守等について

①管理業務の実施方法

- ・分譲マンションの管理業務については、「全て管理会社に委託している」という回答が 41 件で約 2/3 を占めている。その他、「一部を管理会社に委託している」が 16 件 (25.8%) あり、「全ての業務を自主管理している」も 5 件 (8.1%) みられる。

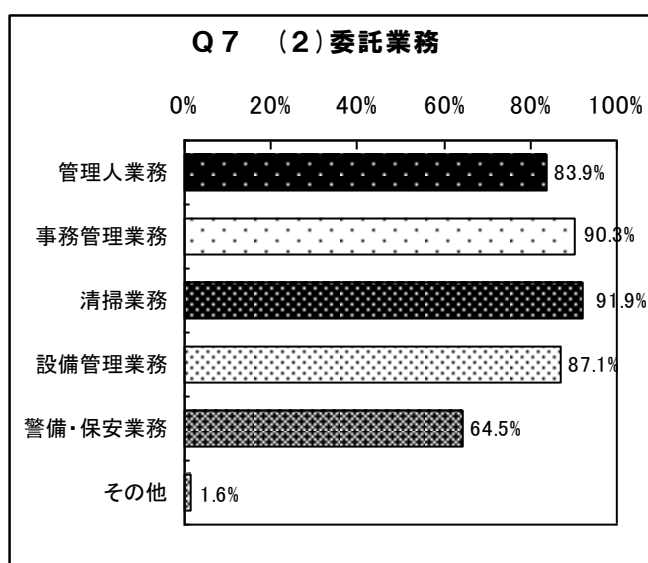
	回答数	構成比
全て管理会社に委託	41	66.1%
一部を管理会社に委託	16	25.8%
自主管理	5	8.1%
計	62	100.0%



②委託業務の内容

- ・管理会社に委託している業務の内容としては、「清掃業務」(廊下・階段、屋外等の共用部分の清掃等)と「事務管理業務」(費用の徴収、出納、会計、運営補助業務等)がいずれも 9 割を超えているほか、「設備管理業務」(建物、水道・電気設備等の点検、整備、法定報告等)、「管理人業務」(受付、点検、立会、報告連絡、その他補助業務等)についても 8 割を超えている。

	回答数	構成比
管理人業務	52	83.9%
事務管理業務	56	90.3%
清掃業務	57	91.9%
設備管理業務	54	87.1%
警備・保安業務	40	64.5%
その他	1	1.6%

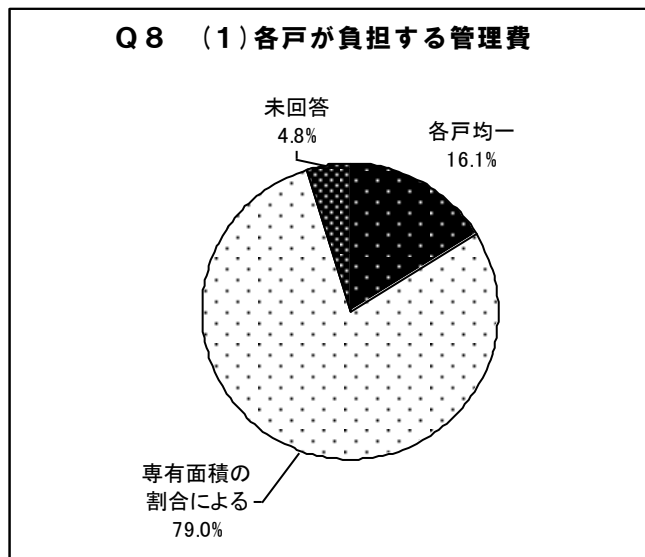


8) 建物の維持管理費用等について

①管理費の負担

- ・各戸が負担する管理費は、「各戸の専有面積の割合に応じて設定している」とする分譲マンションが49件(79.0%)と多くなっている。

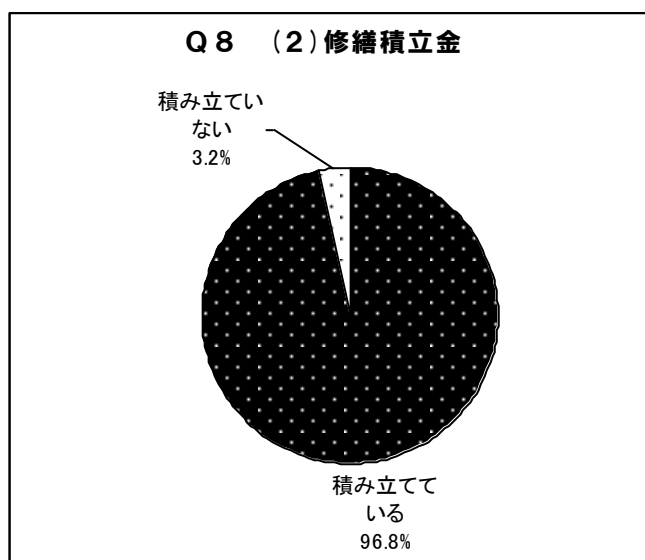
	回答数	構成比
各戸均一	10	16.1%
専有面積の割合による	49	79.0%
未回答	3	4.8%
計	62	100.0%



②修繕積立金

- ・修繕積立金については、「積み立てている」が60件(96.8%)となっており、ほとんどの分譲マンションで修繕積立金を積み立てている。

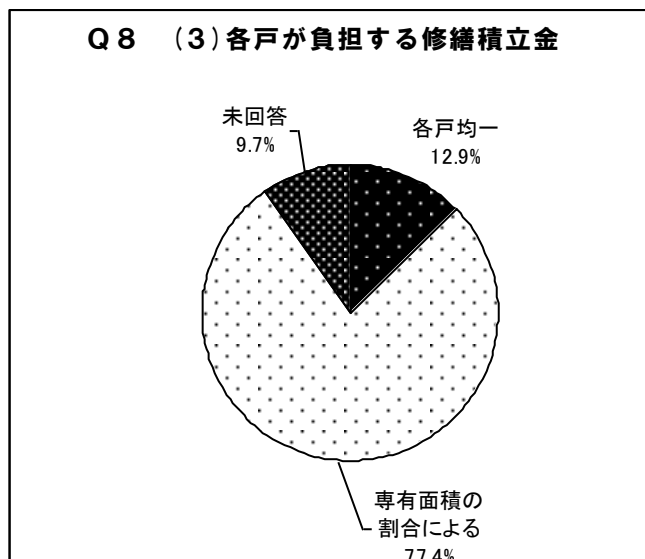
	回答数	構成比
積み立てている	60	96.8%
積み立ていない	2	3.2%
計	62	100.0%



③修繕積立金の負担

- ・修繕積立金についても管理費同様、「各戸の専有面積の割合に応じて設定している」という分譲マンションが48件（77.4%）と多くなっている。

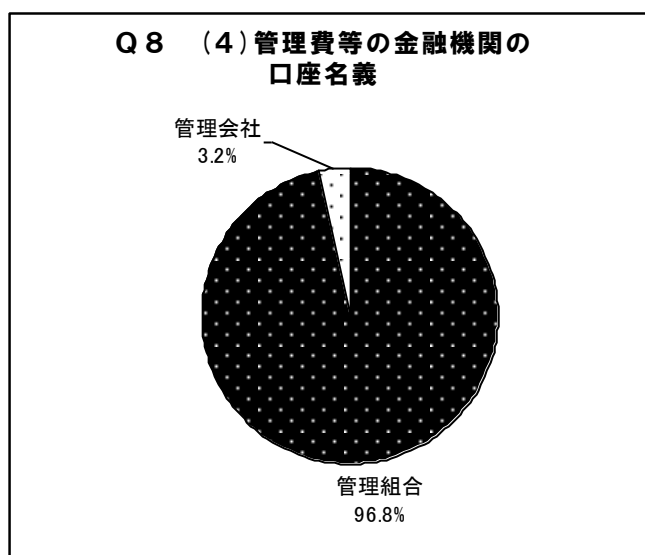
	回答数	構成比
各戸均一	8	12.9%
専有面積の割合による	48	77.4%
未回答	6	9.7%
計	62	100.0%



④金融機関の口座等の取扱い

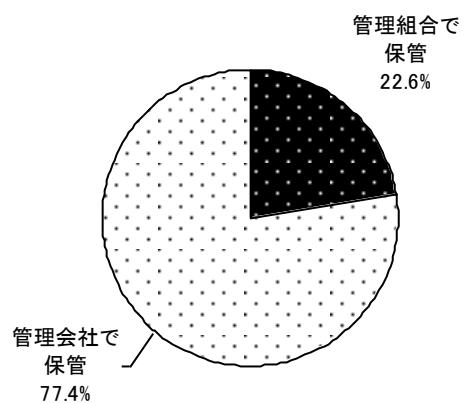
- ・管理費等の金融機関の口座は、管理組合の名義になっているところが60件（96.8%）、管理会社の名義になっているところが2件（3.2%）となっている。
- ・また、管理費等の金融機関の通帳については「管理会社で保管」（48件、77.4%）し、印鑑については「管理組合で保管」（51件、82.3%）するところが多くなっている。

	回答数	構成比
管理組合	60	96.8%
管理会社	2	3.2%
計	62	100.0%



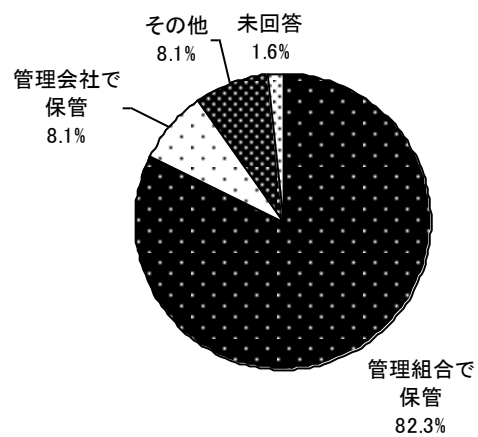
	回答数	構成比
管理組合で保管	14	22.6%
管理会社で保管	48	77.4%
計	62	100.0%

Q 8 (4) 管理費等の金融機関の通帳



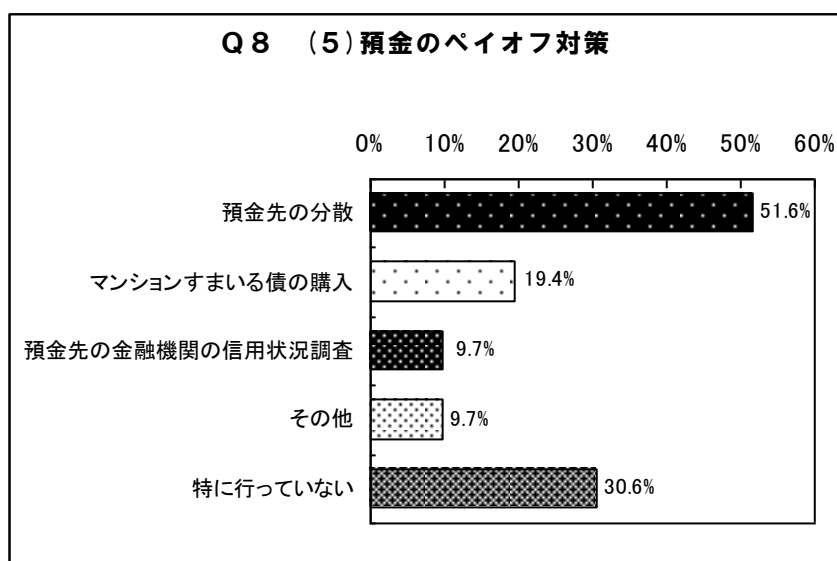
	回答数	構成比
管理組合で保管	51	82.3%
管理会社で保管	5	8.1%
その他	5	8.1%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

Q 8 (4) 管理費等の金融機関の印鑑



⑤預金のペイオフ対策

- ・管理費等の預金については、ペイオフ対策として「預金先の分散」(32 件、51.6%)を行っているところが約半数みられる。



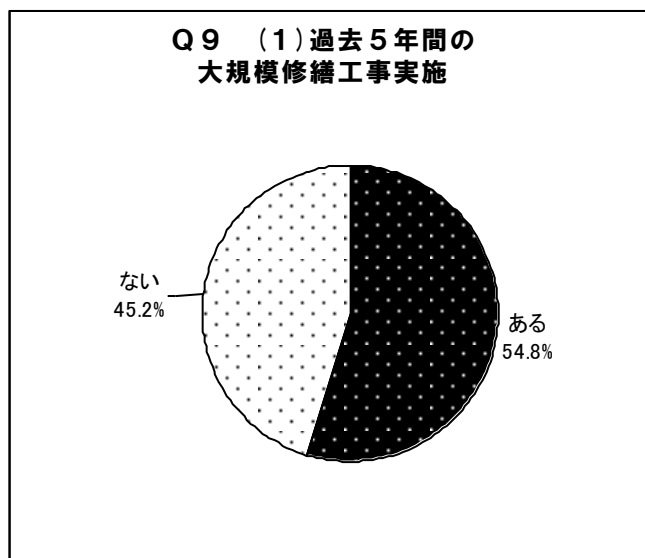
	回答数	構成比
預金先の分散	32	51.6%
マンションすまいる債の購入	12	19.4%
預金先の金融機関の信用状況調査	6	9.7%
その他	6	9.7%
特に行っていない	19	30.6%

9) 大規模修繕工事の実施状況について

①過去5年間の大規模修繕工事の実施状況

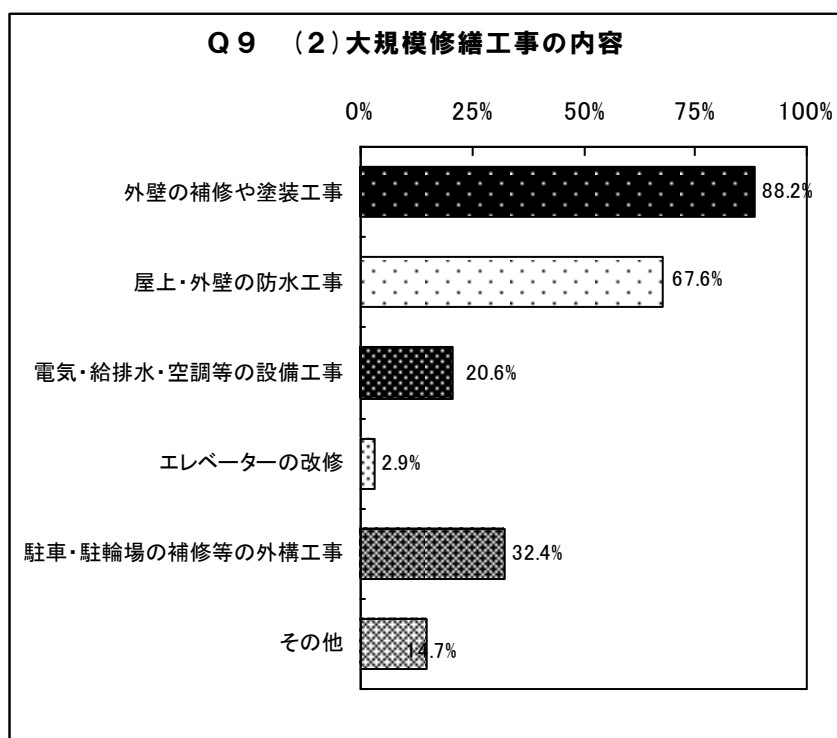
- ・過去5年間に大規模修繕工事を行ったことが「ある」のは34件(54.8%)となっている。

	回答数	構成比
ある	34	54.8%
ない	28	45.2%
計	62	100.0%



②大規模修繕工事の内容

- ・実施した大規模修繕工事の内容としては、「外壁の補修や塗装工事」が30件(過去5年間に大規模修繕工事を実施した分譲マンションの88.2%)で最も多く、「屋上・外壁の防水工事」が23件(同67.6%)と続いている。



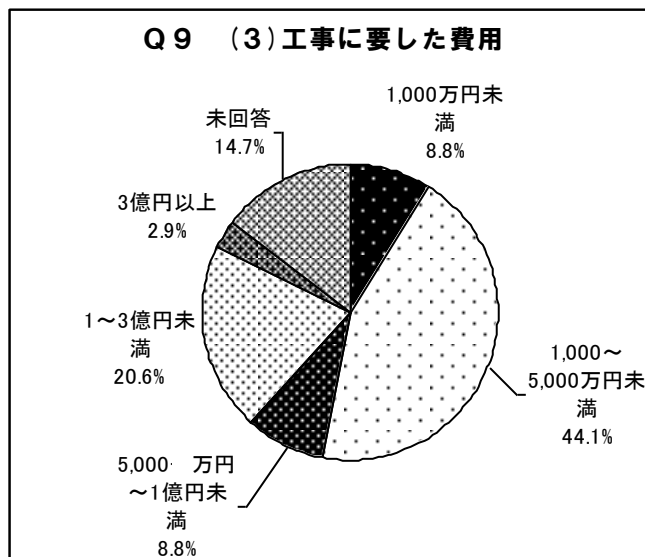
	回答数	構成比※
外壁の補修や塗装工事	30	88.2%
屋上・外壁の防水工事	23	67.6%
電気・給排水・空調等の設備工事	7	20.6%
エレベーターの改修	1	2.9%
駐車・駐輪場の補修等の外構工事	11	32.4%
その他	5	14.7%

※過去5年間に実施したと回答した件数に対する割合

③大規模修繕工事に要した費用

- ・大規模修繕工事に要した費用としては、1,000万円～5,000万円未満が15件（過去5年間に大規模修繕工事を実施した分譲マンションの44.1%）であり、1億円以上も8件（同23.5%）みられる。

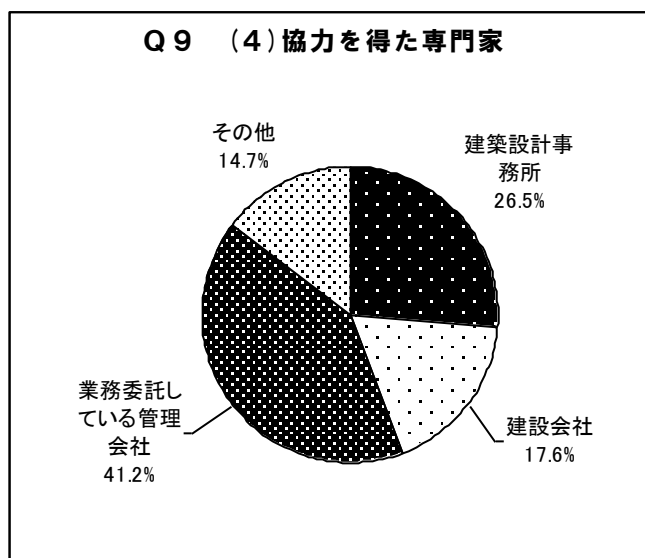
	回答数	構成比
1,000万円未満	3	8.8%
1,000～5,000万円未満	15	44.1%
5,000万円～1億円未満	3	8.8%
1～3億円未満	7	20.6%
3億円以上	1	2.9%
未回答	5	14.7%
計	34	100.0%



④大規模修繕工事の実施にあたり協力を得た専門家

- ・大規模修繕工事の実施にあたっては、「業務を委託している管理会社」の協力を得て実施したという回答が14件（過去5年間に大規模修繕工事を実施した分譲マンションの41.2%）で最も多い。続いて、「建築設計事務所」9件（同26.5%）、「建設会社」6件（同17.6%）となっている。

	回答数	構成比
建築設計事務所	9	26.5%
建設会社	6	17.6%
業務委託している管理会社	14	41.2%
その他	5	14.7%
計	34	100.0%

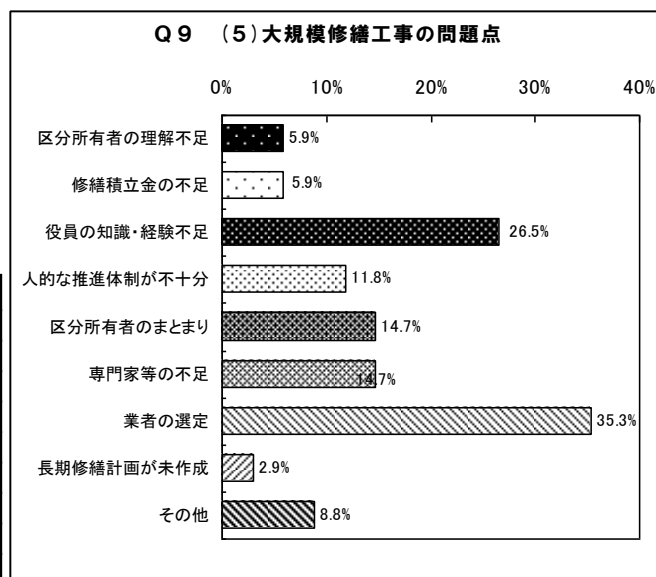


⑤大規模修繕工事の実施する上での問題点

- ・大規模修繕工事の実施にあたっての問題点としては、「業者の選定」が 12 件（過去 5 年間に大規模修繕工事を実施した分譲マンションの 35.3%）で最も多い。続いて、「役員の知識・経験不足」9 件（同 26.5%）、「区分所有者のまとまり」、「専門家等の不足」各 5 件（同 14.7%）となっている。

	回答数	構成比※
区分所有者の理解不足	2	5.9%
修繕積立金の不足	2	5.9%
役員の知識・経験不足	9	26.5%
人的な推進体制が不十分	4	11.8%
区分所有者のまとまり	5	14.7%
専門家等の不足	5	14.7%
業者の選定	12	35.3%
長期修繕計画が未作成	1	2.9%
その他	3	8.8%

※過去5年間に実施したと回答した件数に対する割合

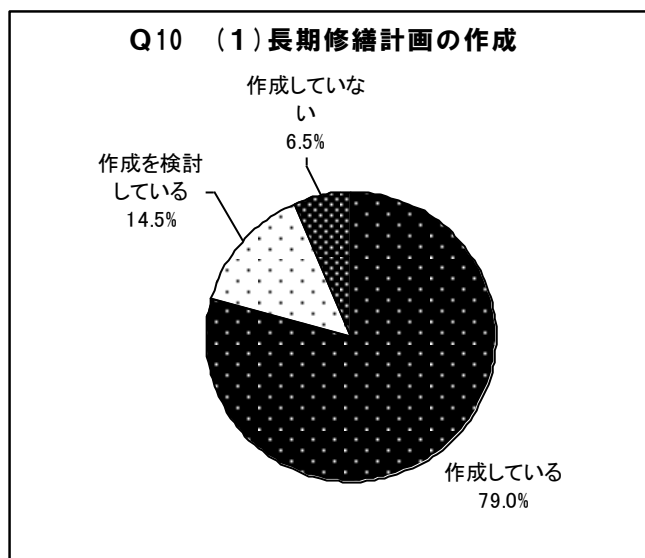


10) 修繕計画について

①長期修繕計画の作成状況

- ・長期修繕計画を「作成している」のは 49 件 (79.0%) である。「作成を検討している」(9 件、14.5%) を含め、未作成の分譲マンションは 13 件で約 2 割となっている。

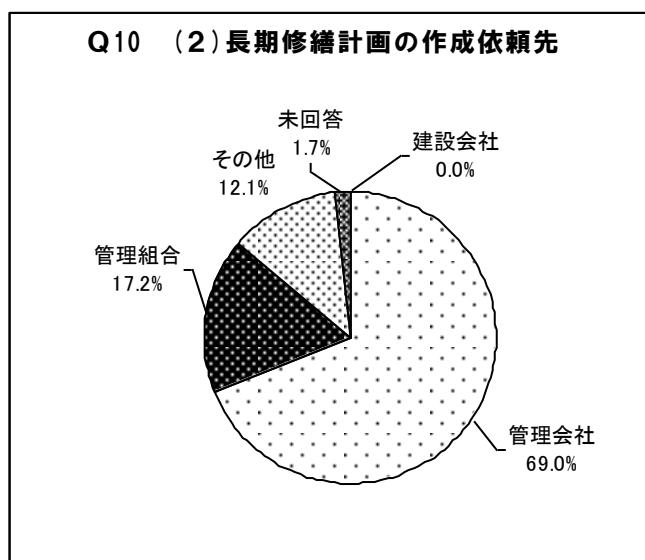
	回答数	構成比
作成している	49	79.0%
作成を検討している	9	14.5%
作成していない	4	6.5%
計	62	100.0%



②長期修繕計画の作成依頼先

- ・長期修繕計画の作成依頼先としては、「管理会社」が 40 件 (69.0%) と最も多く、「管理組合」という回答も 10 件 (17.2%) みられる。

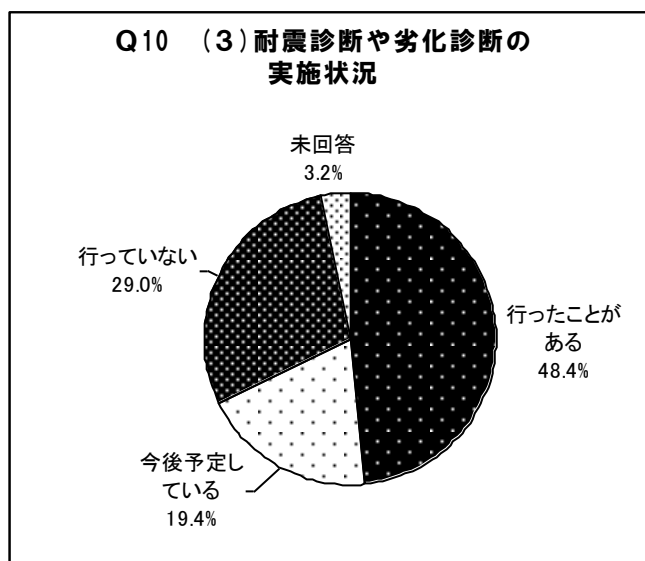
	回答数	構成比
建設会社	0	0.0%
管理会社	40	69.0%
管理組合	10	17.2%
その他	7	12.1%
未回答	1	1.7%
計	58	100.0%



③耐震診断や設備の劣化診断等の実施状況

- ・耐震診断や設備の劣化診断等については、「行ったことがある」が 30 件で約半数となっている。

	回答数	構成比
行ったことがある	30	48.4%
今後予定している	12	19.4%
行っていない	18	29.0%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%

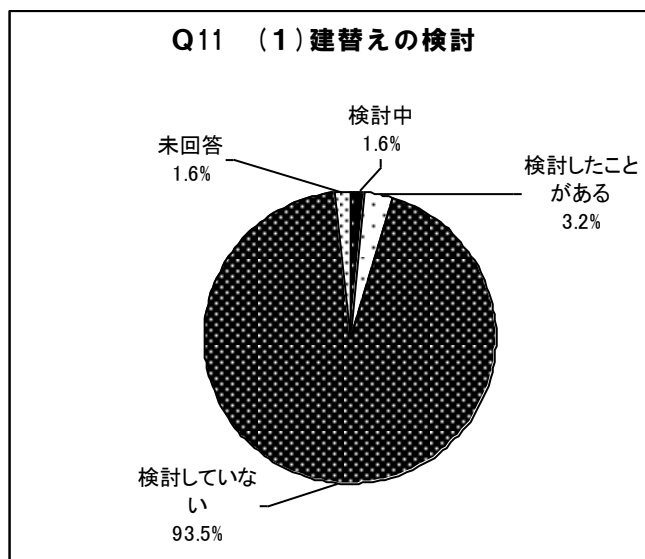


11) 建替えについて

①建替えの検討状況

- ・分譲マンションの建替えについては、「検討していない」が 58 件 (93.5%) であり、「検討中」又は「検討したことがある」と回答したのは 3 件 (4.8%) である。

	回答数	構成比
検討中	1	1.6%
検討したことがある	2	3.2%
検討していない	58	93.5%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

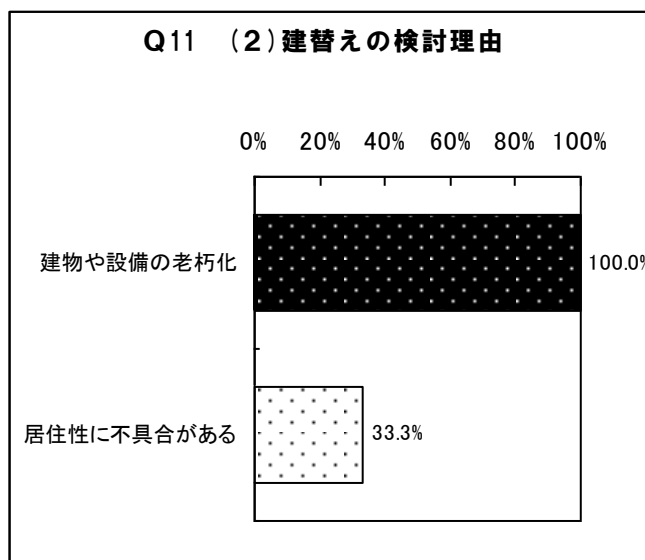


②建替えを検討した理由

- ・分譲マンションの建替えを「検討中」又は「検討したことがある」と回答した 3 件の検討理由としては、「建物や設備の老朽化」が 3 件全てであげられているほか、「居住性に不具合がある」ことも理由としてあげられている。

	回答数	構成比※
建物や設備の老朽化	3	100.0%
居住性に不具合がある	1	33.3%

※建替えを検討中又は検討したことがあると回答した件数に対する割合

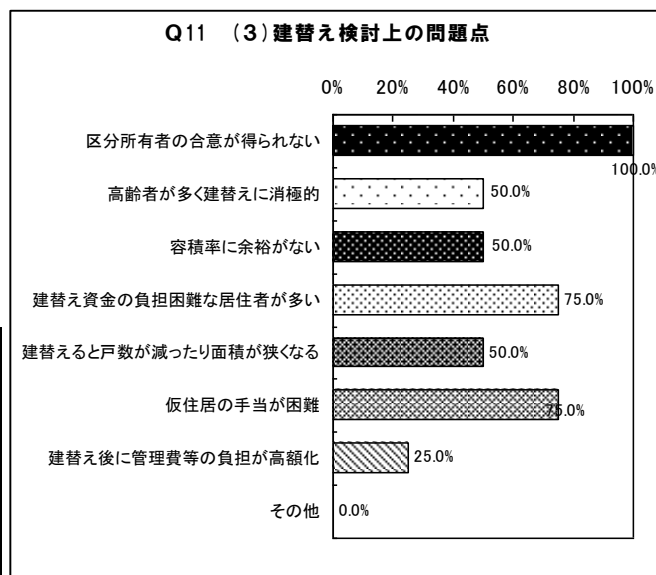


③建替え検討・実施上の問題点

- ・建替えを検討・実施する上での問題点としては、「区分所有者の合意が得られない」が最も多いほか、「建替え資金の負担困難な居住者が多い」、「仮住居の手当てが困難」、「高齢者が多く建替えに消極的」、「容積率に余裕がない」、「建替えると戸数が減ったり面積が狭くなる」などがあげられ、建替え実施にあたっては様々な問題が発生することが指摘されている。

	回答数	構成比※
区分所有者の合意が得られない	4	100.0%
高齢者が多く建替えに消極的	2	50.0%
容積率に余裕がない	2	50.0%
建替え資金の負担困難な居住者が多い	3	75.0%
建替えると戸数が減ったり面積が狭くなる	2	50.0%
仮住居の手当てが困難	3	75.0%
建替え後に管理費等の負担が高額化	1	25.0%
その他	0	0.0%

※建替え検討について「未回答」とする分譲マンションを含む。

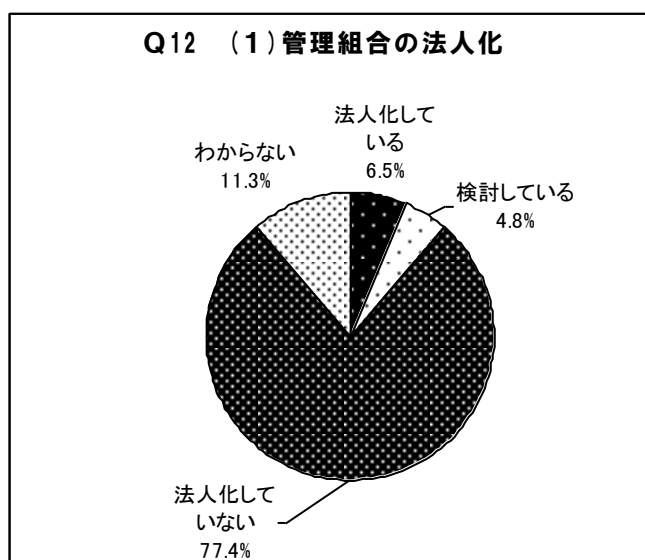


12) 管理組合等の活動状況について

①管理組合の法人化

- ・管理組合については「法人化していない」が48件(77.4%)と大半を占めており、「法人化している」は4件(6.5%)、「法人化を検討している」3件(4.8%)となっている。
- ・「わからない」という回答も7件(11.3%)あり、管理組合役員が管理組合組織のことを理解していない状況があることもうかがえる。

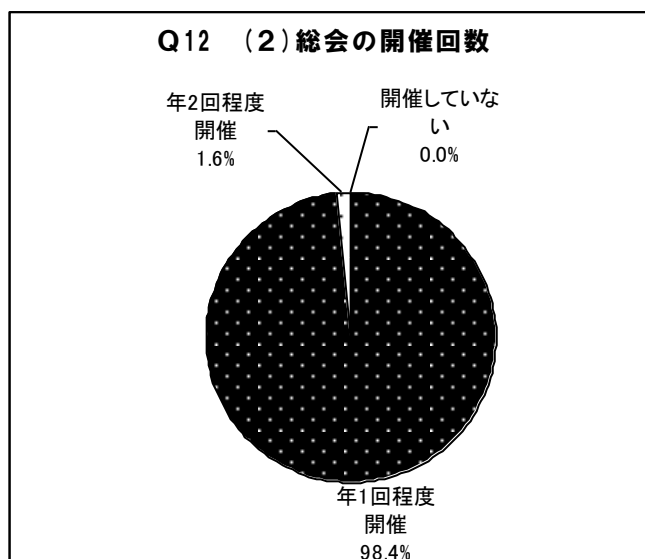
	回答数	構成比
法人化している	4	6.5%
検討している	3	4.8%
法人化していない	48	77.4%
わからない	7	11.3%
計	62	100.0%



②総会の開催回数

- ・管理組合の総会については、1件を除き「年1回程度開催」(61件、98.4%)と回答しており、定期的に行っている様子がうかがえる。

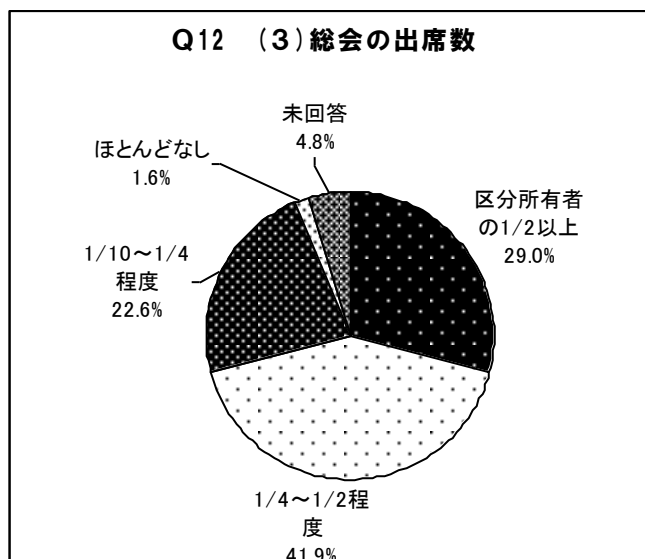
	回答数	構成比
年1回程度開催	61	98.4%
年2回程度開催	1	1.6%
開催していない	0	0.0%
計	62	100.0%



③総会の出席状況

- ・委任状を除く総会への出席状況は、「区分所有者の1/4～1/2程度が出席」が26件（41.9%）となっている。また、「区分所有者の1/2以上」という回答も18件（29.0%）と比較的多くみられる。

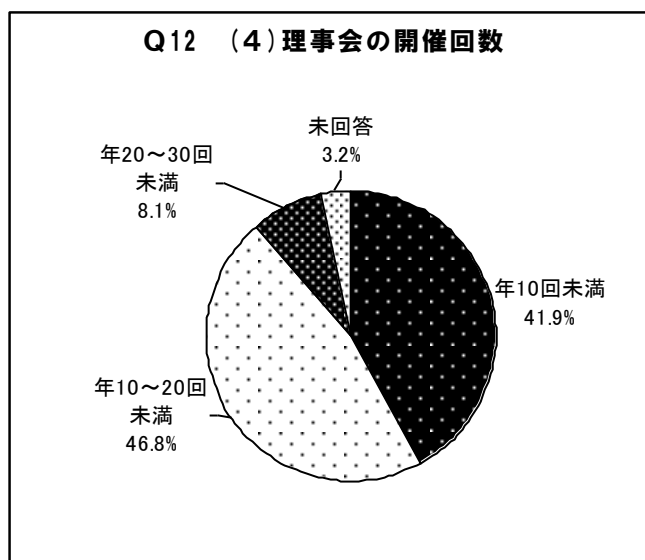
	回答数	構成比
区分所有者の1/2以上	18	29.0%
1/4～1/2程度	26	41.9%
1/10～1/4程度	14	22.6%
ほとんどなし	1	1.6%
未回答	3	4.8%
計	62	71.0%



④理事会（役員会）の開催状況

- ・理事会（役員会）については、開催回数が年10～20回未満の分譲マンションが29件（46.8%）と多く、概ね月1回程度の開催となっている。また、年10回未満の分譲マンションも26件（41.9%）あるが、「ほとんど開催されていない」という回答はみられなかった。

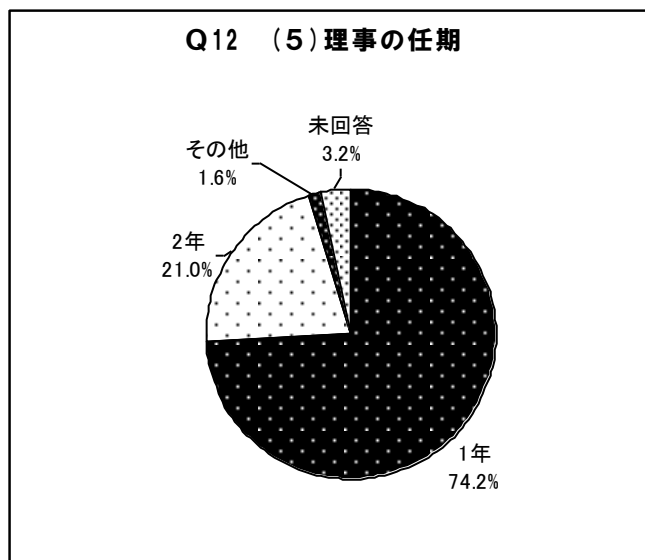
	回答数	構成比
年10回未満	26	41.9%
年10～20回未満	29	46.8%
年20～30回未満	5	8.1%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%



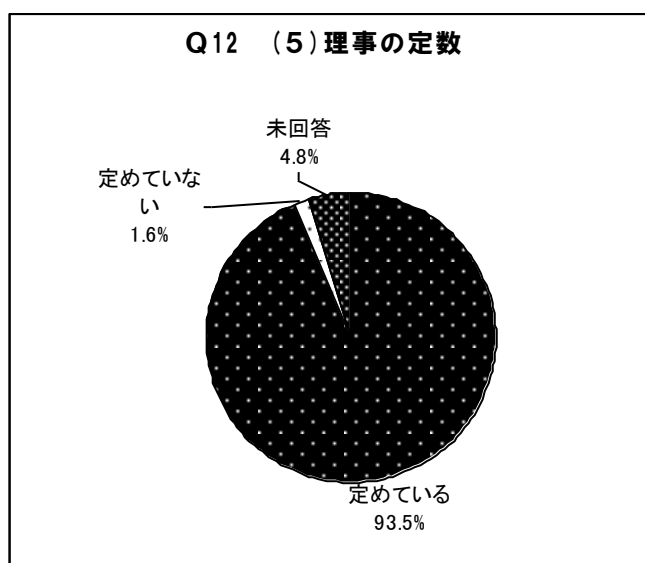
⑤理事（役員）の任期・定数

- ・理事（役員）の任期については、「1年」とするところが46件で全体の約3/4となっている。
- ・理事（役員）の定数については、「定めている」分譲マンションが58件と9割を超えている。

	回答数	構成比
1年	46	74.2%
2年	13	21.0%
その他	1	1.6%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%



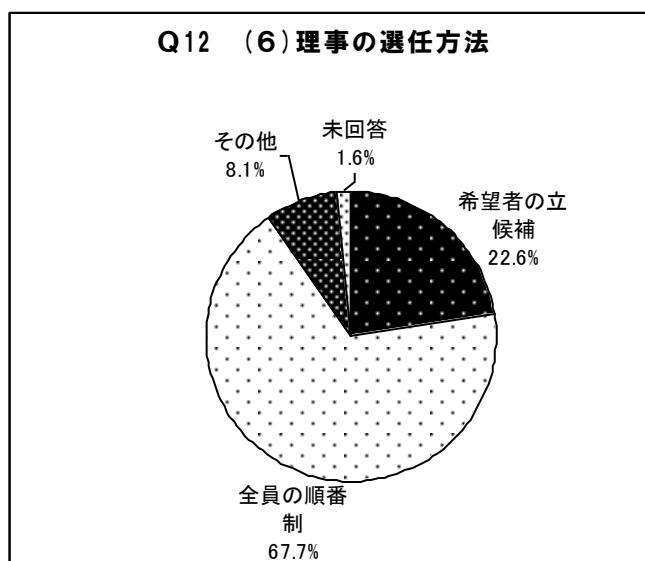
	回答数	構成比
定めている	58	93.5%
定めていない	1	1.6%
未回答	3	4.8%
計	62	100.0%



⑥理事（役員）の選任方法

- ・理事（役員）の選任方法としては、「区分所有者全員が順番に専任されている」が42件で約2/3である。また、「希望者の立候補による選挙で選任されている」ところも14件（22.6%）ある。

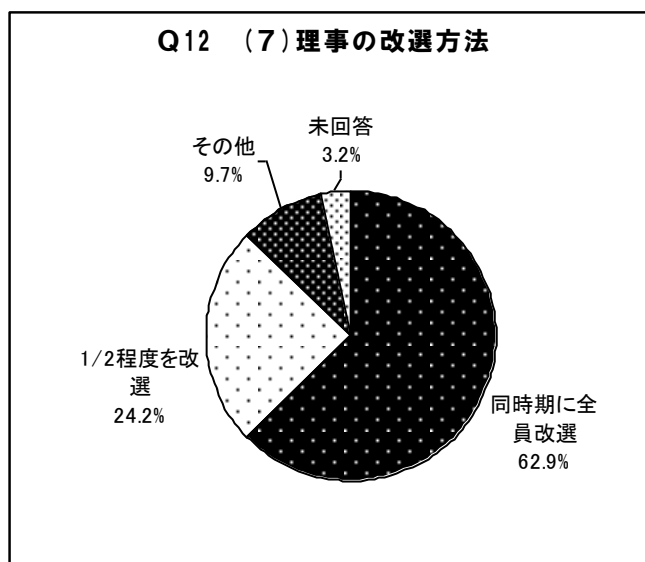
	回答数	構成比
希望者の立候補	14	22.6%
全員の順番制	42	67.7%
その他	5	8.1%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



⑦理事（役員）の改選方法

- ・理事（役員）の改選方法としては、「同時期に、全員を改選する」が39件（62.9%）で最も多く、「1/2程度を改選する」は15件（24.2%）となっている。

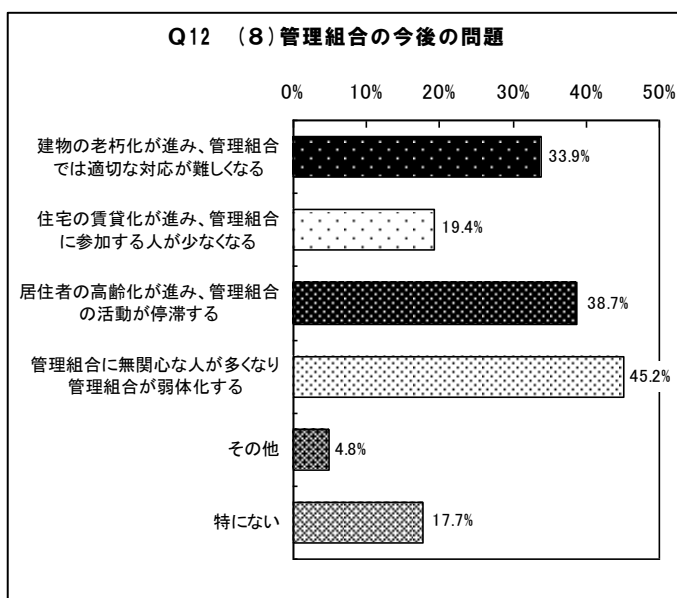
	回答数	構成比
同時期に全員改選	39	62.9%
1/2程度を改選	15	24.2%
その他	6	9.7%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%



⑧管理組合で今後発生が予想される問題

- ・今後発生が予想される問題としては、「管理組合に無関心な人が多くなり管理組合が弱体化する」(28 件、45.2%)、「居住者の高齢化が進み、管理組合の活動が停滞する」(24 件、38.7%) など居住者の問題が多くあげられている。
- ・また、「建物の老朽化が進み、管理組合では適切な対応が難しくなる」も 21 件と、約 1/3 の分譲マンションであげられている。

	回答数	構成比
建物の老朽化が進み、管理組合では適切な対応が難しくなる	21	33.9%
住宅の賃貸化が進み、管理組合に参加する人が少なくなる	12	19.4%
居住者の高齢化が進み、管理組合の活動が停滞する	24	38.7%
管理組合に無関心な人が多くなり管理組合が弱体化する	28	45.2%
その他	3	4.8%
特にない	11	17.7%

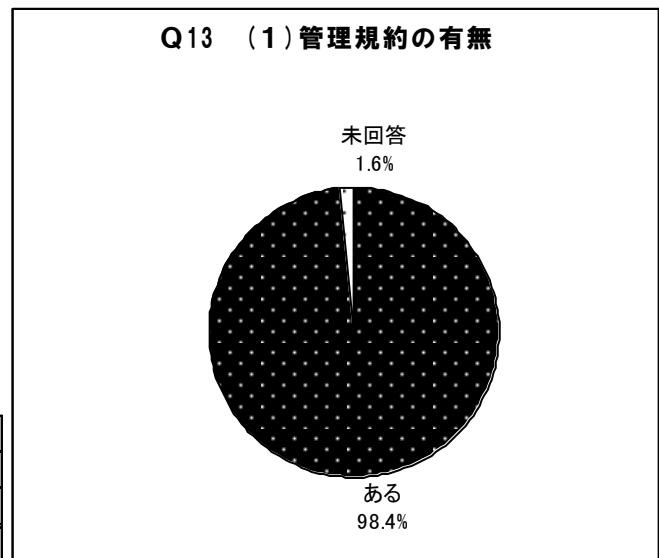


13) 管理規約について

①管理規約の有無

- ・管理規約については、61 件（98.4%）が「ある」と回答している。

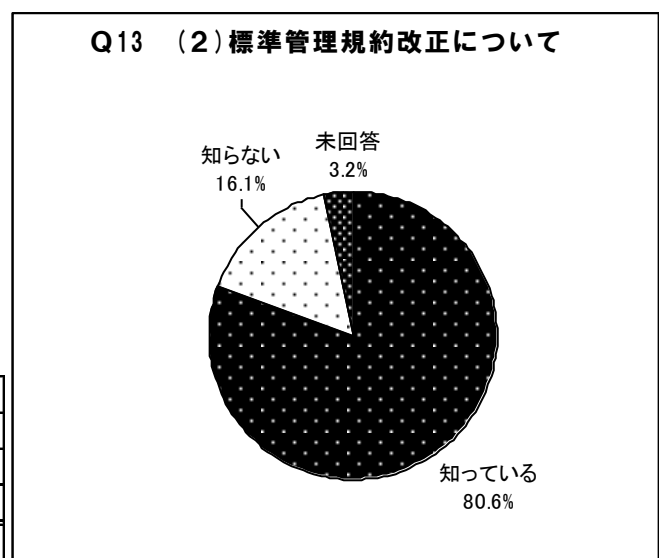
	回答数	構成比
ある	61	98.4%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



②標準管理規約の改正

- ・国土交通省が指針として作成した「標準管理規約」が平成 16 年 1 月に改正されたことについては、約 8 割（50 件）の分譲マンションが「知っている」と回答している。

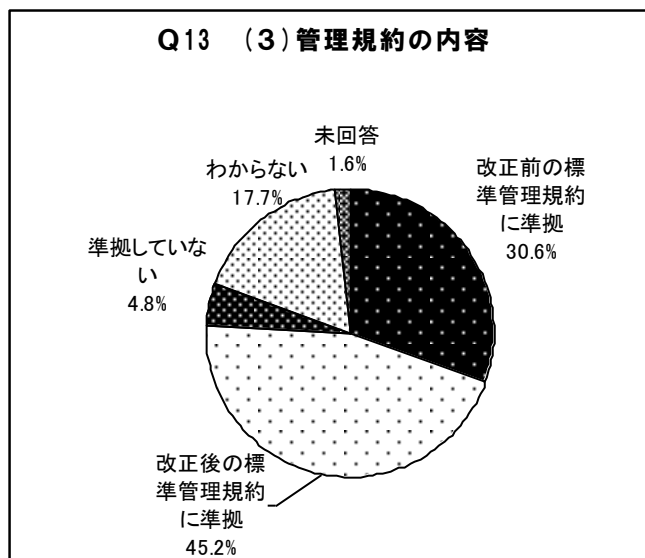
	回答数	構成比
知っている	50	80.6%
知らない	10	16.1%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%



③管理規約の内容

- ・管理規約の内容については、「改正後の標準管理規約に準拠している」が 28 件 (45.2%) で最も多く、改正前の標準管理規約に準拠しているものは 19 件 (30.6%) となっている。
- ・標準管理規約に準拠しているか「わからない」という回答も 11 件 (17.7%) みられる。

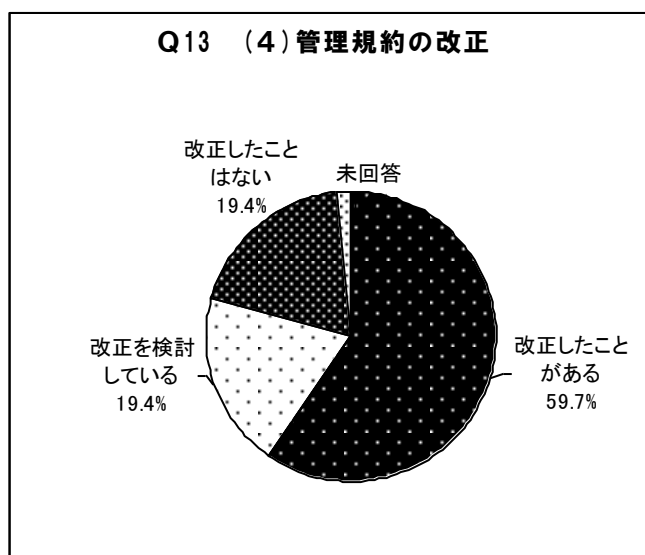
	回答数	構成比
改正前の標準管理規約に準拠	19	30.6%
改正後の標準管理規約に準拠	28	45.2%
準拠していない	3	4.8%
わからない	11	17.7%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



④管理規約の改正

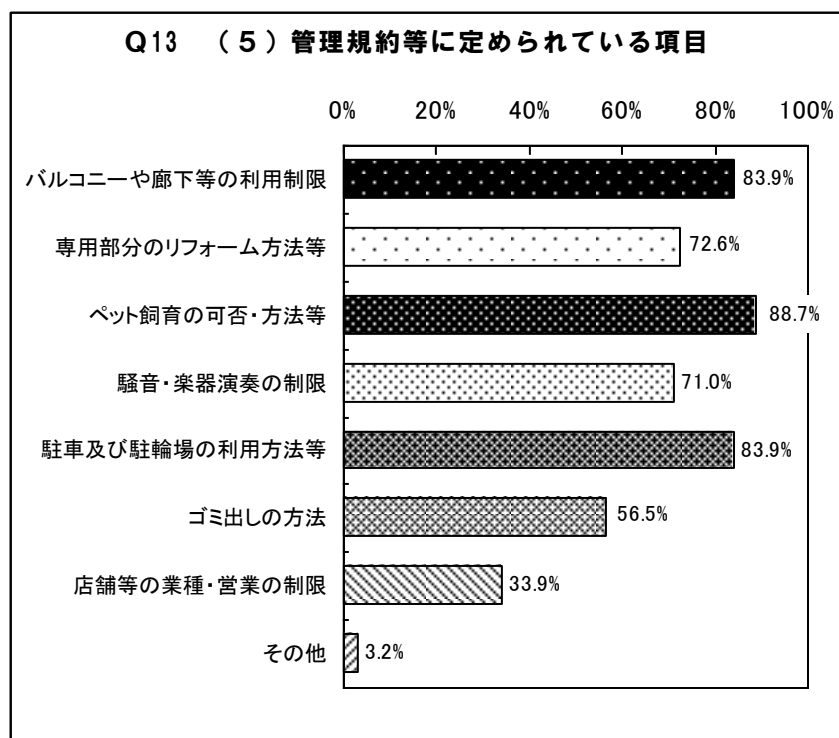
- ・管理規約の改正については、「改正したことがある」が 37 件で約 6 割あるほか、「今後の改正を検討している」が 12 件 (19.4%) となっている。

	回答数	構成比
改正したことがある	37	59.7%
改正を検討している	12	19.4%
改正したことはない	12	19.4%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



⑤管理規約、利用規則等に定められている項目

- ・管理規約、利用規則等に定められている内容としては、「ペット飼育の可否・方法等」が最も多く、「バルコニーや廊下等の利用制限」、「駐車及び駐輪場の利用方法等」も含めた3項目は8割以上で定められている。また、「専用部分のリフォーム方法等」、「騒音・楽器演奏の制限」についても7割以上で定められている。



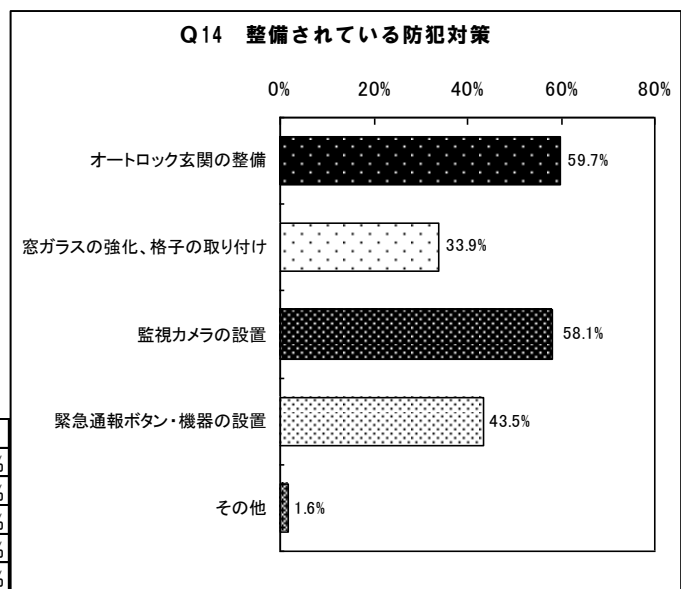
	回答数	構成比
バルコニーや廊下等の利用制限	52	83.9%
専用部分のリフォーム方法等	45	72.6%
ペット飼育の可否・方法等	55	88.7%
騒音・楽器演奏の制限	44	71.0%
駐車及び駐輪場の利用方法等	52	83.9%
ゴミ出しの方法	35	56.5%
店舗等の業種・営業の制限	21	33.9%
その他	2	3.2%

14) 防犯対策について

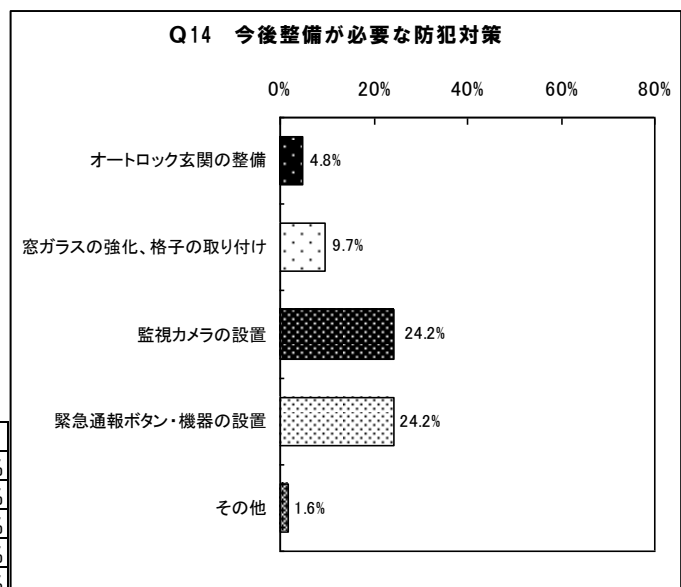
①整備されている防犯対策、今後必要な防犯対策

- ・既に整備されている防犯対策としては、「オートロック玄関の整備」(37 件、59.7%)、「監視カメラの設置」(36 件、58.1%) がいずれも 5 割を超えている。
- ・今後必要な防犯対策としては、「監視カメラの設置」、「緊急通報ボタン・機器の設置」がいずれも 15 件 (各 24.2%) で多くあげられている。

	回答数	構成比
オートロック玄関の整備	37	59.7%
窓ガラスの強化、格子の取り付け	21	33.9%
監視カメラの設置	36	58.1%
緊急通報ボタン・機器の設置	27	43.5%
その他	1	1.6%



	回答数	構成比
オートロック玄関の整備	3	4.8%
窓ガラスの強化、格子の取り付け	6	9.7%
監視カメラの設置	15	24.2%
緊急通報ボタン・機器の設置	15	24.2%
その他	1	1.6%

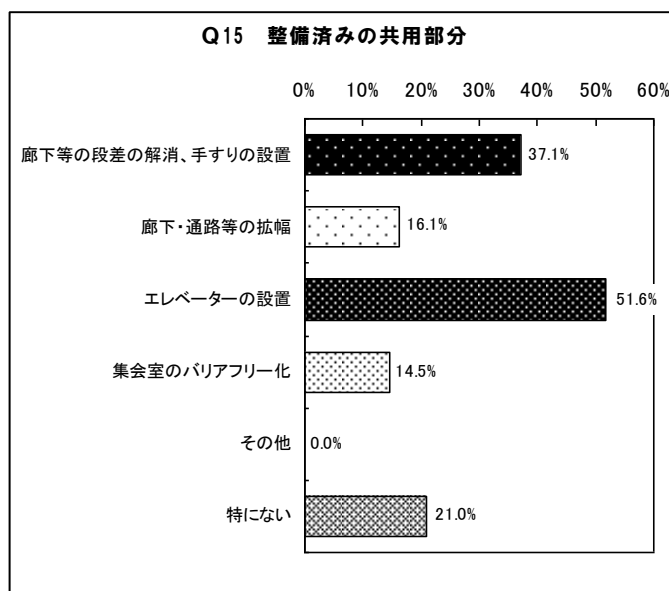


15) バリアフリー対策について

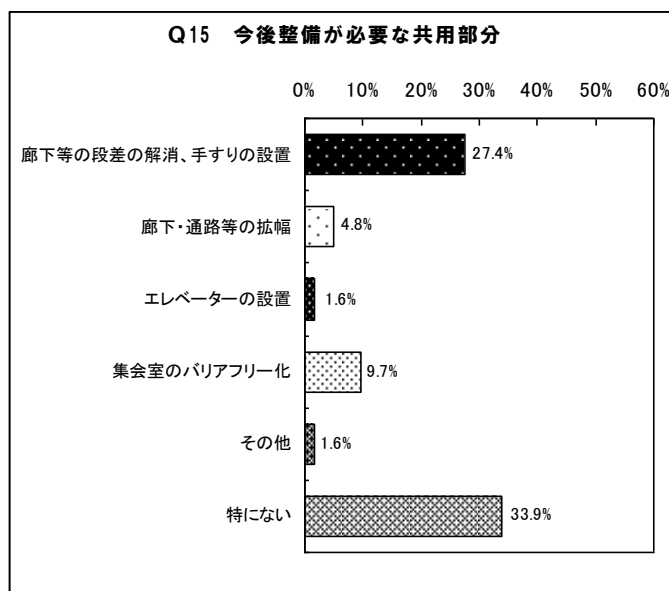
①整備されているバリアフリー対策、今後必要なバリアフリー対策

- ・共用部分で既に整備されているバリアフリー対策としては、「エレベーターの設置」(32 件、51.6%)、「廊下等の段差の解消、手すりの設置」(23 件、37.1%) が多くあげられている。
- ・今後必要なバリアフリー対策としては、「特にない」(21 件、33.9%) が最も多く、次いで「廊下等の段差の解消、手すりの設置」があげられている。

	回答数	構成比
廊下等の段差の解消、手すりの設置	23	37.1%
廊下・通路等の拡幅	10	16.1%
エレベーターの設置	32	51.6%
集会室のバリアフリー化	9	14.5%
その他	0	0.0%
特にない	13	21.0%



	回答数	構成比
廊下等の段差の解消、手すりの設置	17	27.4%
廊下・通路等の拡幅	3	4.8%
エレベーターの設置	1	1.6%
集会室のバリアフリー化	6	9.7%
その他	1	1.6%
特にない	21	33.9%

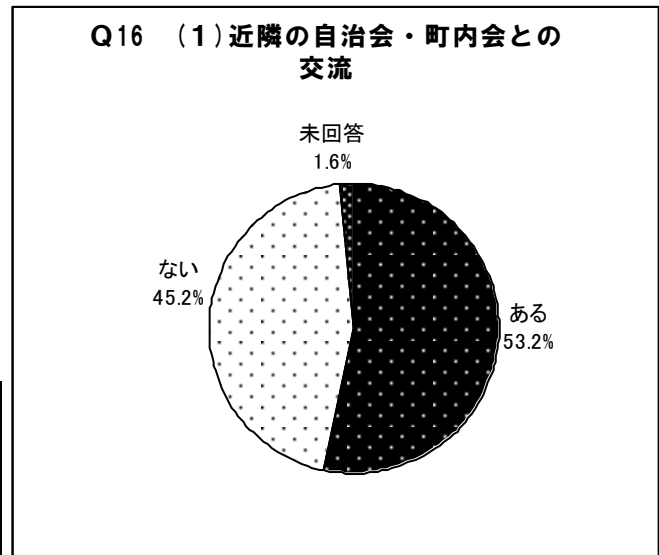


16) 地域活動やコミュニティ活動について

①近隣の自治会・町内会との交流

- ・近隣の自治会・町内会との交流については、「ある」(33 件、53.2%)、「ない」(28 件、45.2%) となっている。

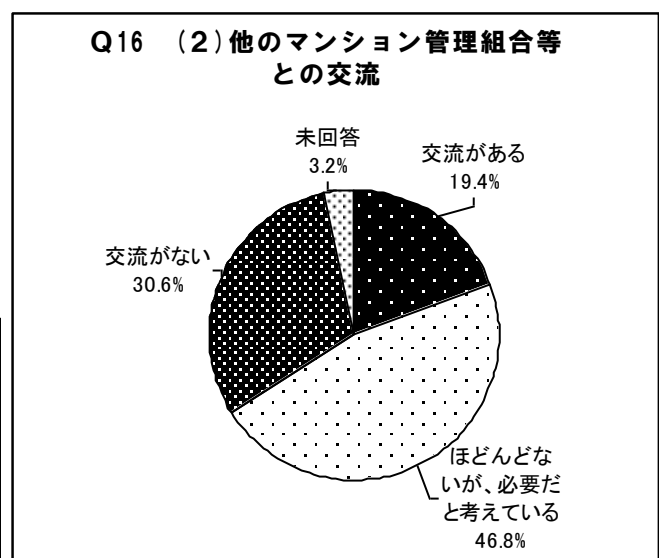
	回答数	構成比
ある	33	53.2%
ない	28	45.2%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%



②他のマンション管理組合やマンション管理の業界団体との交流

- ・他のマンション管理組合等との交流については、「交流がある」は 12 件 (19.4%) と 2 割弱に留まっているが、「ほとんどないが、必要だと考えている」が 29 件 (46.8%) で最も多い。また、「交流がない」が 19 件 (30.6%) となっている。

	回答数	構成比
交流がある	12	19.4%
ほとんどないが、必要だと考えている	29	46.8%
交流がない	19	30.6%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%

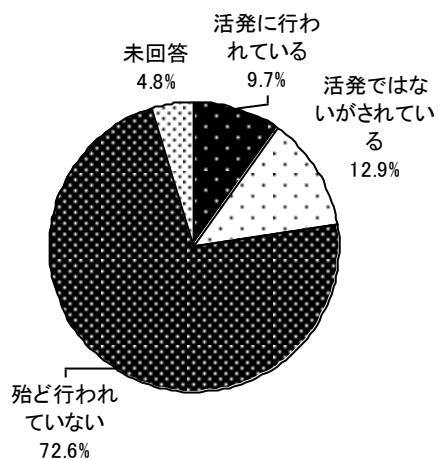


③マンション内でのサークル活動

- ・マンション内でのサークル活動については、「殆ど行われていない」が7割を超えている。一方で、「活発に行われている」マンションも、6件（9.7%）みられる。

	回答数	構成比
活発に行われている	6	9.7%
活発ではないがされている	8	12.9%
殆ど行われていない	45	72.6%
未回答	3	4.8%
計	62	100.0%

Q16 (3) マンション内のサークル活動

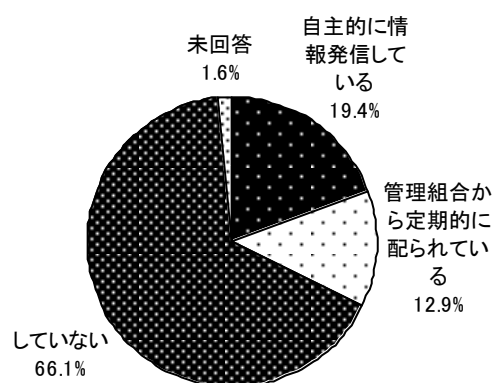


④マンションでのミニコミ誌の発行

- ・マンションでのミニコミ誌の発行については、「していない」が約2/3となっている。一方で、「自主的に情報発信している」マンションも、12件（19.4%）みられる。

	回答数	構成比
自主的に情報発信している	12	19.4%
管理組合から配られている	8	12.9%
していない	41	66.1%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

Q16 (4) ミニコミ誌等の発行



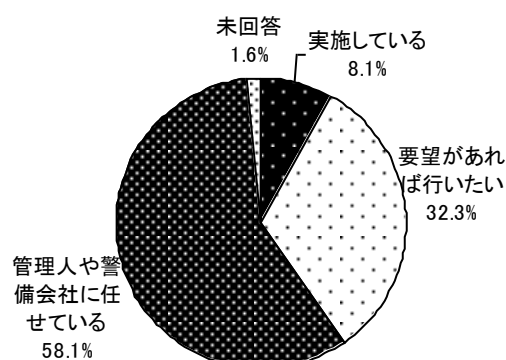
17) 防犯・防災・避難等の活動状況について

①不審者等の侵入等への防犯対策

- ・不審者等への防犯対策については、「管理人や警備会社に任せており、自主的な防犯活動は行っていない」分譲マンションが 36 件 (58.1%) と最も多い。次いで、「特に行っていないが、住民からの要望があれば具体的な活動を行いたい」とする分譲マンションが 20 件 (32.3%)、「見回り隊等の結成等、具体的活動を実施している」5 件 (8.2%) となっている。

	回答数	構成比
実施している	5	8.1%
要望があれば行いたい	20	32.3%
管理人や警備会社に任せている	36	58.1%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

Q17 (1) 不審者の侵入等への防犯対策

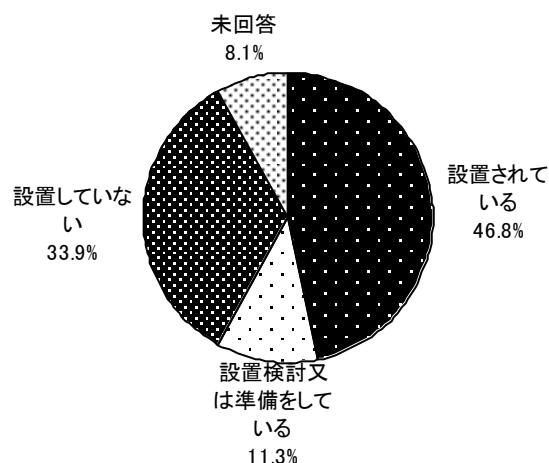


②自主防災組織の設置

- ・自主防災組織の設置については、「設置されている」ところが 29 件 (46.8%)、「設置に向けて検討又は準備をしている」ところが 7 件 (11.3%) であり、これらの合計は半数を超えている。

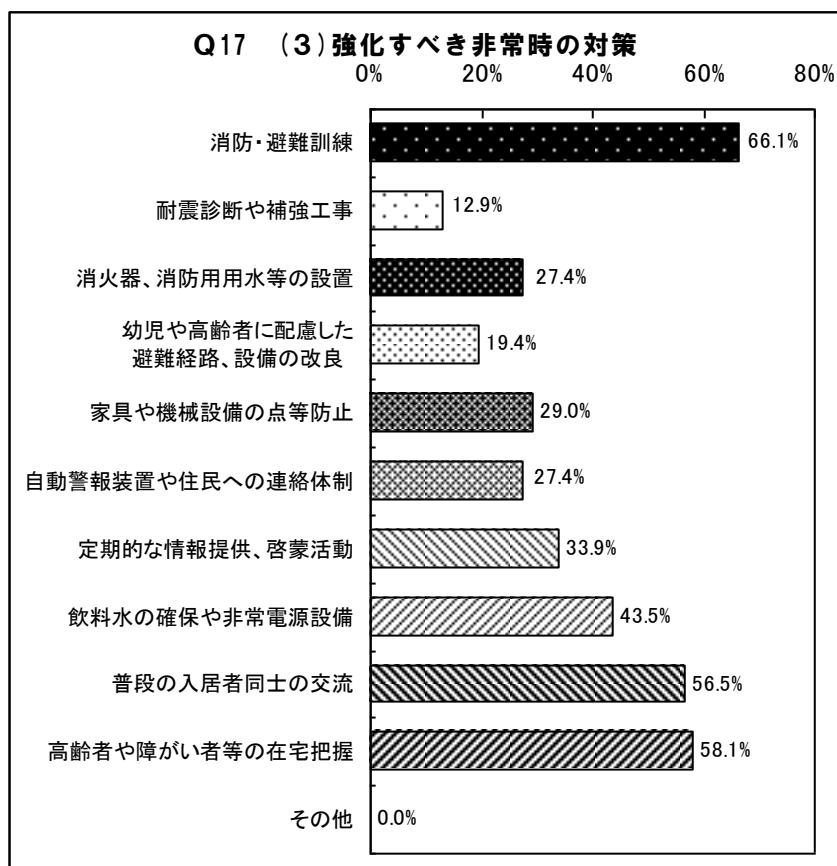
	回答数	構成比
設置されている	29	46.8%
設置検討又は準備をしている	7	11.3%
設置していない	21	33.9%
未回答	5	8.1%
計	62	100.0%

Q17 (2) 自主防災組織等の設置



③強化すべき非常時の対策

- ・大地震や火災等の非常時への対策として強化すべきこととしては、「消防・避難訓練」(41件、66.1%)、「高齢者や障がい者等の在宅把握」(36件、58.1%)、「普段の入居者同士の交流」(35件、56.5%)などが多くあげられており、ハード面での対策よりソフト面での対策が重要視されている様子が見えてくる。



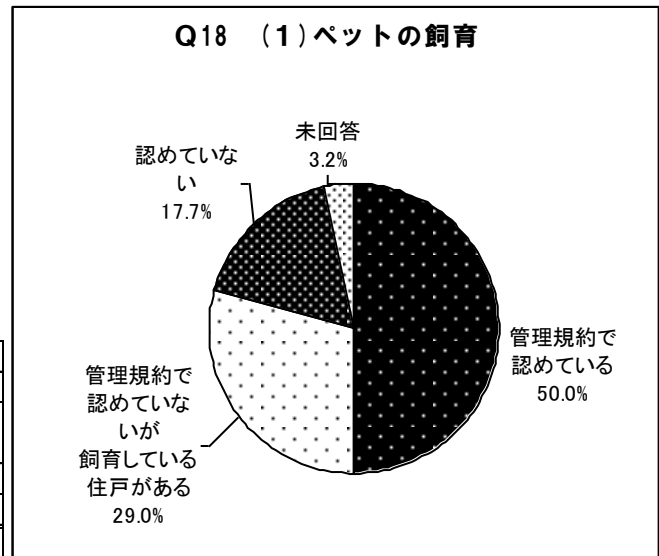
	回答数	構成比
消防・避難訓練	41	66.1%
耐震診断や補強工事	8	12.9%
消火器、消防用用水等の設置	17	27.4%
幼児や高齢者に配慮した避難経路、設備の改良	12	19.4%
家具や機械設備の点検防止	18	29.0%
自動警報装置や住民への連絡体制	17	27.4%
定期的な情報提供、啓蒙活動	21	33.9%
飲料水の確保や非常電源設備	27	43.5%
普段の入居者同士の交流	35	56.5%
高齢者や障がい者等の在宅把握	36	58.1%
その他	0	0.0%

18) 管理や修繕・建替えの問題点等について

①ペットの飼育

- ・ペットの飼育については、「管理規約で認めている」分譲マンションが 31 件で半数となっている。また、「管理規約で認めていないが飼育している住戸がある」が 18 件 (29.0%) みられる。

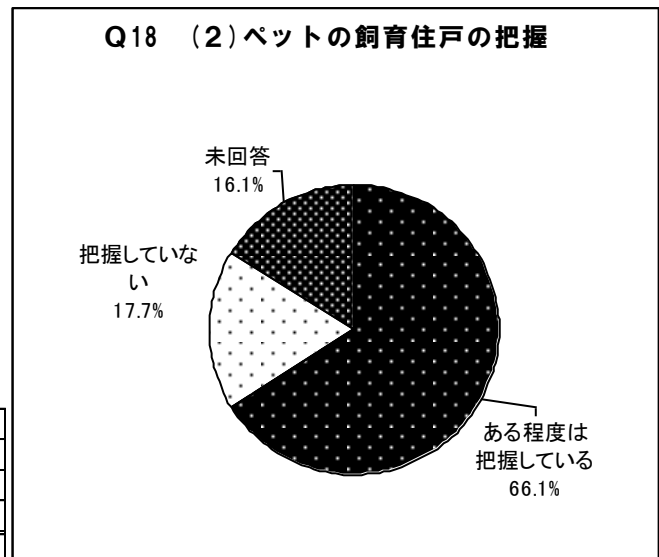
	回答数	構成比
管理規約で認めている	31	50.0%
管理規約で認めていないが飼育している住戸がある	18	29.0%
認めていない	11	17.7%
未回答	2	3.2%
計	62	100.0%



②ペットを飼育している住戸の把握

- ・ペットを飼育している住戸については、「ある程度は把握している」が 41 件 (66.1%) となっている。

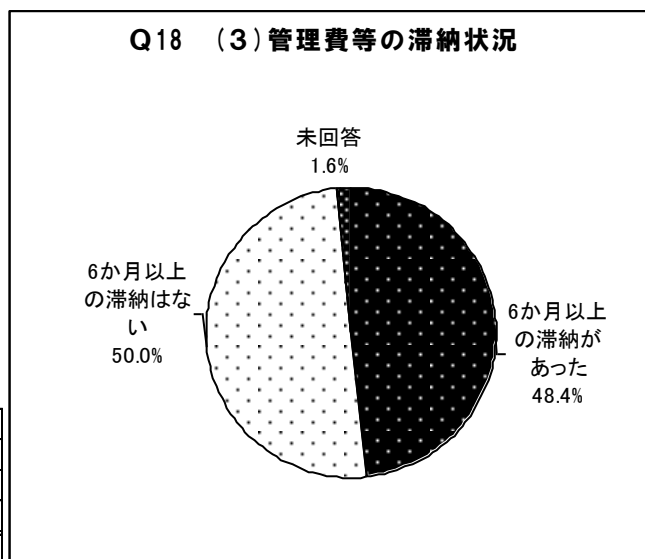
	回答数	構成比
ある程度は把握している	41	66.1%
把握していない	11	17.7%
未回答	10	16.1%
計	62	100.0%



③管理費等の滞納状況

- ・管理費の滞納については、「6 ヶ月以上の滞納があった」という分譲マンションが 30 件で、約半数にのぼる。

	回答数	構成比
6か月以上の滞納があった	30	48.4%
6か月以上の滞納はない	31	50.0%
未回答	1	1.6%
計	62	100.0%

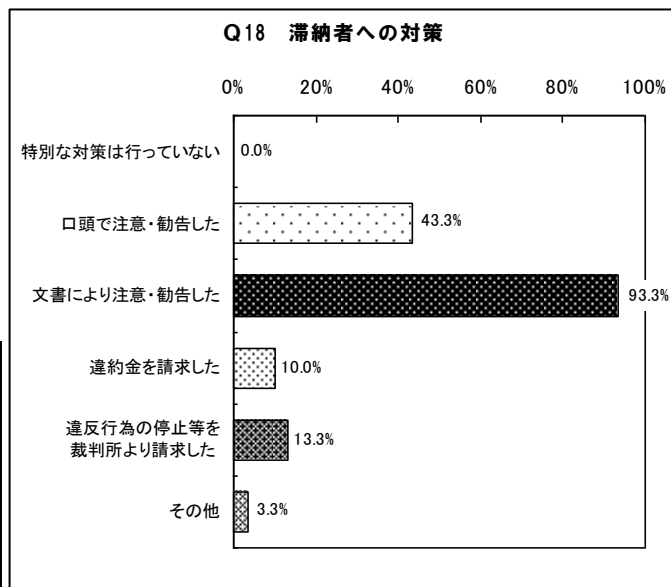


④滞納者への対策

- ・滞納者に実施した対策としては、「文書による注意・勧告」が 28 件（6 ヶ月以上の滞納があったと回答した分譲マンションに対する割合 93.3%）と最も多く、「口頭で注意・勧告した」が 13 件（43.3%）と次いでいる。また、「違反行為の停止等を裁判所より請求した」も 4 件（13.3%）みられる。

	回答数	構成比※
特別な対策は行っていない	0	0.0%
口頭で注意・勧告した	13	43.3%
文書により注意・勧告した	28	93.3%
違約金を請求した	3	10.0%
違反行為の停止等を裁判所より請求した	4	13.3%
その他	1	3.3%

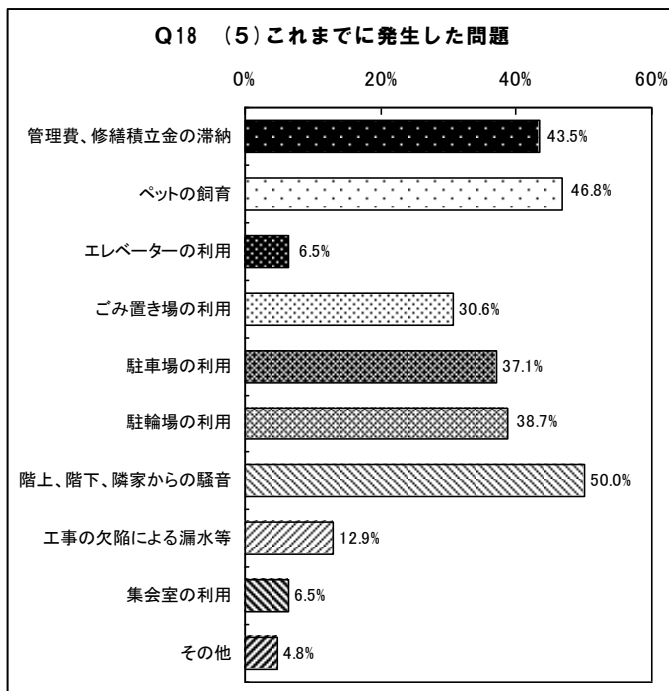
※6か月以上の滞納があったと回答した件数に対する割合



⑤管理運営や共同施設の利用の問題

- ・これまでに管理運営や共同施設の利用について問題となった項目としては、「階上、階下、隣家からの騒音」が31件(50.0%)で最も多く、「ペットの飼育」29件(46.8%)、「管理費、修繕積立金の滞納」27件(43.5%)などが多くあげられている。

	回答数	構成比
管理費、修繕積立金の滞納	27	43.5%
ペットの飼育	29	46.8%
エレベーターの利用	4	6.5%
ごみ置き場の利用	19	30.6%
駐車場の利用	23	37.1%
駐輪場の利用	24	38.7%
階上、階下、隣家からの騒音	31	50.0%
工事の欠陥による漏水等	8	12.9%
集会室の利用	4	6.5%
その他	3	4.8%

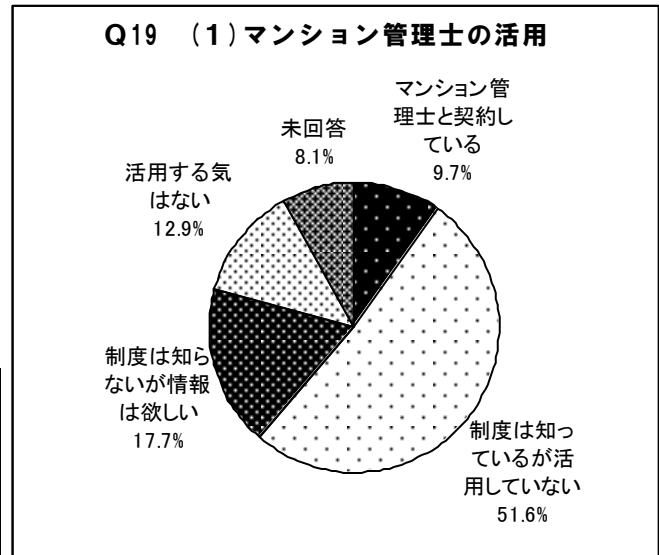


19) マンション管理全般について

① マンション管理士

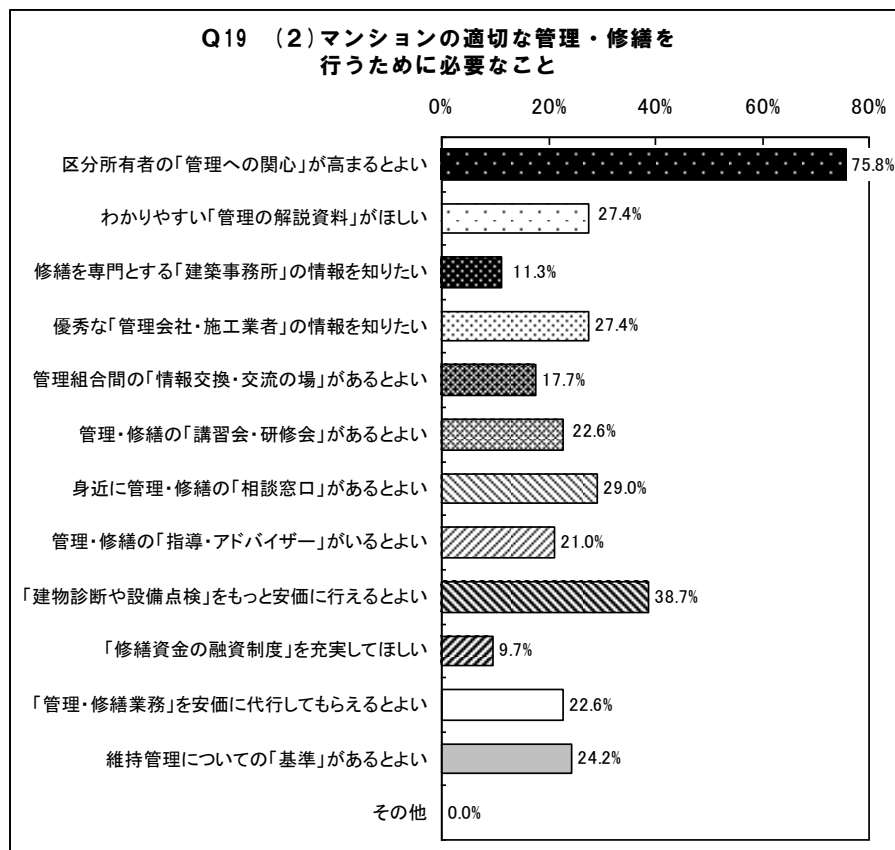
- ・「マンション管理士と契約している」のは6件で約1割に過ぎず、「制度は知っているが活用していない」という回答が32件で過半を占めている。また、「制度は知らないが情報は欲しい」という回答も11件(17.7%)みられる。

	回答数	構成比
マンション管理士と契約している	6	9.7%
制度は知っているが活用していない	32	51.6%
制度は知らないが情報は欲しい	11	17.7%
活用する気はない	8	12.9%
未回答	5	8.1%
計	62	100.0%



②マンションの適切な管理・修繕を行うために必要なこと

- ・マンションの適切な管理・修繕を行うために必要なこととしては、「一般の区分所有者の「管理への関心」が高まるとよい」が47件（75.8%）と突出している。これは一般の区分所有者の管理への関心が低いことの表れとも推測される。



	回答数	構成比
区分所有者の「管理への関心」が高まるとよい	47	75.8%
わかりやすい「管理の解説資料」がほしい	17	27.4%
修繕を専門とする「建築事務所」の情報を知りたい	7	11.3%
優秀な「管理会社・施工業者」の情報を知りたい	17	27.4%
管理組合間の「情報交換・交流の場」があるとよい	11	17.7%
管理・修繕の「講習会・研修会」があるとよい	14	22.6%
身近に管理・修繕の「相談窓口」があるとよい	18	29.0%
管理・修繕の「指導・アドバイザー」がいるとよい	13	21.0%
「建物診断や設備点検」をもっと安価に行えるとよい	24	38.7%
「修繕資金の融資制度」を充実してほしい	6	9.7%
「管理・修繕業務」を安価に代行してもらえるとよい	14	22.6%
維持管理についての「基準」があるとよい	15	24.2%
その他	0	0.0%

4. ヒアリング調査の結果

アンケート調査を補足するために、管理組合及び管理会社に対してヒアリングを実施した。その結果を以下にまとめる。

1) 管理組合ヒアリング

管理組合に対するヒアリングの中では、管理運営上の問題点として以下のような事項が指摘された。

■管理運営上の問題点

- ・高齢化が進んでいるため、役員のなり手が少ない。
- ・大規模修繕等を実施する時期になると、役員のなり手が一層少ない。
- ・管理費の滞納があり、裁判を起こした例がある。
- ・完全自主管理で進めているが、専門的な知識が必要な場合も多く、今後、役員の高齢化が進んだ場合も続けられるかは不安である。
- ・修繕工事の内容は、工事資金について不足がでないよう、修繕積立金の範囲内で行えることに限定している。
- ・管理組合の監事の中には、会計処理の経験がなく、会計知識の少ないものもいる。
- ・管理組合の役員の任期が短く、かつ順番制で全員交代してしまうため、各種書類の引継ぎ等がうまくいっていない点もある。
- ・役員が順番で交代するため、問題の処理を先送りにする（次の役員に任せる）ケースがまま見られる。
- ・ペット飼育禁止となっているが、実際には飼っているところも多い。
- ・修繕等にあたっては、他のマンションの事例がわからないため比較検討できず、修繕工事費が適正かどうかの判断が難しい。
- ・マンション居住者の中に建築士等の専門家がいるため、工事实施の際には相談している。
- ・まだ比較的築年が浅く、管理会社がしっかり管理しているため問題が出ていない。
- ・高齢化が進み、駐車場の稼働率が低下して管理組合の収入が減ってきている。

2) 管理会社ヒアリング

管理会社に対するヒアリングの中では、管理運営上の問題点として以下の
ような事項が指摘された。

■管理運営上の問題点

- ・ 居住者の高齢化等に伴い、駐車場の稼働率が低下している物件がみられる。稼働率の低下は収入の減少につながるため、マンションによっては、居住者以外（外部）に貸し出しできるように規約等を改正しているものもある。
- ・ 理事会の頻度は、月1回のところのほか、半年に1回というところも多い。こういったマンションでは、総会等の出席率も低い場合が多い。
- ・ 廊下、ベランダ等の共用部分に物置や室外機を設置している例がみられる。
- ・ 駐輪場については、区画不足が問題になっているマンションもあるほか、いたずら、盗難などの防犯面が問題になっているところもある。
- ・ 近隣町内会とは、電波障害等の問題で話し合った経緯はあるが、それ以外のことで管理組合と付き合いがあるケースはほとんどない。
- ・ マンション内の居住者同士の関係（つきあい）については、管理会社では把握していないことが多い。

5. 分譲マンションの特性と課題の整理

前章までの調査結果をもとに、町田市の分譲マンションの特性と課題を整理する。

1) 町田市の分譲マンションの特性

□分譲マンションは増加、高層のものも増えているが、割合が高いのは中層共同住宅

⇒住宅・土地統計調査より

平成10年と平成20年を比較すると、市内の分譲マンション戸数は約1.5倍近く増加している。近年は6階建て以上の高層マンションも増加しているが、東京都全体と比較すると、3～5階建ての中層共同住宅の割合が高いことが町田市の特徴となっている。

□市内の分譲マンションは約250件、300棟、16,600戸(平成21年時点)

⇒分譲マンション台帳集計結果より

分譲マンションの立地をみると、原町田地域、南町田地域で供給戸数が多くなっている。平成12年から平成21年にかけて供給戸数が大きく伸びたのは、相原小山地域や原町田地域、南町田地域などである。

□分譲マンション1棟あたりの平均戸数は56.6戸、平均階数は7.8階

⇒分譲マンション台帳集計結果より

市内全域でみると、分譲マンション1棟あたりの平均戸数は56.6戸/棟である。地域による違いも大きく、最大は相原・小山地域の85.4戸/棟、最小は玉川学園地域の34.6戸/棟である。

平均階数は7.8階であり、平成12年調査時点(6.7階)と比較して高くなっている。

□建築後30年を経過する、新耐震基準以前の住宅は約300戸

⇒分譲マンション台帳集計結果より

新耐震基準以前に建築されたと思われる住棟は13棟、約300戸となっている。今後、築年数の古いマンションが増加することになるため、マンションの建替えや大規模修繕等に係る問題が顕在化することが予想される。

□入居世帯の傾向としては、高齢の単身・夫婦世帯が増加

⇒アンケート調査【問3】より（以下同様）

入居している世帯の年齢層としては、「40歳代」、「50歳代」、「60歳代」とその他の年代がそれぞれ約1/4程度となっている。近年の傾向としては、「高齢の単身・夫婦世帯の増加」を指摘するところが多くみられる。

□管理業務については管理会社に全面的に委託している分譲マンションが約2/3

⇒【問7】

管理業務の実施方法として、全体では管理会社へ「全て委託」が約2/3を占めており、自主管理は1割未満となっている。「清掃業務」、「事務管理業務」、「管理人業務」については、ほぼ9割の管理組合が委託しており、これらに比べると「警備・保安業務」の委託は比較的少なく、約2/3にとどまっている。

□管理費・修繕積立金は専有面積割合に応じて負担

⇒【問8】

管理費・修繕積立金については、専有面積割合に応じた負担をしている分譲マンションが8割近くに上っている。また、修繕積立金を積み立てていないマンションも、ごく少数だが存在する。

管理費等に係る金融機関の口座等の取扱いとしては、管理組合名義の口座で、通帳は管理会社で、印鑑は管理組合で、それぞれ保管しているところが多くなっている。

管理費等の預金のペイオフ対策としては、「預金先の分散」が約半数と最も多くなっているが、「特に行っていない」とする管理組合も約3割ある。

□大規模修繕実施の問題点は、「業者の選定」と「役員の知識・経験不足」

⇒【問9】

大規模修繕については、約半数の分譲マンションで過去5年間の間に実施されている。実施工事の内容は、「外壁補修や塗装」が約9割と最も多く、次いで「屋上・外壁の防水」が7割弱、「外構工事」が3割強となっている（複数回答の重複を含む）。

1回の大規模修繕に要した工事費用は1,000～5,000万円程度の分譲マンションが多くなっている。

大規模修繕の実施にあたって協力を得た専門家としては「管理会社」が最も多く、「建築設計事務所」、「建設会社」の順となっている。

大規模修繕実施にあたっての問題点としては、「業者の選定」が最も多くあげら

れ、「役員の知識・経験不足」とあわせて主要な問題となっている。「修繕積立金の不足」をあげたところは少なく、蓄積した修繕積立金の中で大規模修繕を実施しているところが多いと思われる。

□長期修繕計画は、約8割の分譲マンションで作成済み 作成主体は管理会社が主

⇒【問 10】

長期修繕計画については約8割の分譲マンションで「作成済み」となっており、作成も検討もしていない分譲マンションは1割未満となっている。長期修繕計画については、「管理会社が作成した」という分譲マンションが約7割で最も多くなっているが、「管理組合で作成した」というところも2割弱みられる。

耐震診断や設備劣化診断等については、約半数の分譲マンションで実施している。

□建替えを検討している分譲マンションは、まだごくわずか

⇒【問 11】

建替えについて「検討中」または「検討したことがある」という分譲マンションは、あわせて1割未満と少なくなっている。建設から時間が経過し、建物や設備の老朽化が進むに従って、検討をする分譲マンションが増えるものと予想される。

検討にあたっての問題は、「区分所有者の合意形成」をあげた分譲マンションが最も多く、「建替え資金」や「仮住居の手当」なども問題とされている。

□管理組合役員の任期は1年、全員の順番制としている分譲マンションが多い

⇒【問 12】

総会は、ほぼ全ての分譲マンションで「年1回」開催されている。総会出席者は区分所有者の1/4～1/2程度というところが約4割と多くなっている。

理事会については、年10～19回開催というところが多く、概ね月1回が目安になっていると思われる。役員の任期は「1年」とする管理組合が3/4を占めており、「同時期に全員改選」となるものが6割を超えている。また、選任方法については「全員の順番制」とするところが2/3にのぼっているが、順番制をとる要因としては役員のなり手不足が考えられ、管理組合として継続的した取り組みを行うことが難しくなっていることが予想される。

管理組合の今後の問題点としては、「管理組合に無関心な人が多くなり管理組合が弱体化する」「居住者の高齢化が進み、管理組合の活動が停滞する」「建物の老朽化が進み、管理組合では適切な対応が難しくなる」などが比較的多くあげられており、「特にない」とするところは2割弱と少なくなっている。

□管理規約はほぼ全ての分譲マンションで作成済み

⇒【問 13】

ほぼ全ての分譲マンションで管理規約が定められており、平成 16 年改正後の標準管理規約に準拠しているものが 5 割弱、改正前の管理規約に準拠しているものが約 3 割となっている。また、約 6 割の分譲マンションでは、管理規約の改正を実施している。

管理規約、利用規則等に定められている項目としては、「ペット飼育の可否・方法」「バルコニーや廊下等の利用制限」「駐車及び駐輪場の利用方法等」がいずれも 8 割超と多くなっている（複数回答の重複を含む）。

□今後必要な防犯対策としては、監視カメラや緊急通報ボタン・機器の設置

⇒【問 14】

防犯対策としては、「オートロック玄関」や「監視カメラの設置」が 6 割近くの分譲マンションで実施されているほか、「緊急通報ボタン・機器の設置」も 4 割強で実施されている。今後の整備としては、「監視カメラの設置」及び「緊急通報ボタン・機器の設置」が比較的多くあげられている。

□バリアフリー対策として段差解消、手すりの設置が必要

⇒【問 15】

バリアフリー対策としては、「エレベーターの設置」が約半数で実施されている。また、「廊下等の段差の解消、手すりの設置」は 4 割弱の分譲マンションで実施されており、今後の整備の必要性の指摘も 3 割弱と多くみられる。

□他の管理組合との交流が求められている

⇒【問 16】

近隣の自治会・町内会との交流については、「ある」が「ない」を若干超えている。また、他のマンション管理組合との交流については、「交流がある」「必要だと考えている」をあわせると 7 割弱にのぼり、管理組合同士のつながりを求めていることがうかがえる。一方、マンション内ではサークル活動・ミニコミ誌の発行等の交流は多くのマンションで行われていない。

□「消防・避難訓練」「高齢者や障害者等の在宅把握」をはじめ、幅広い非常時対策が必要

⇒【問 17】

不審者等の侵入等への防犯対策については、「管理人や警備会社に任せている」とするマンションが6割弱を占めている。自主防災組織については、「設置済み」と「検討中」をあわせると過半を超えている。

大地震や火災等の非常時への対策としては、「消防・避難訓練」「高齢者や障害者等の在宅把握」「普段の入居者同士の交流」などで過半を超えているほか、「飲料水の確保や非常電源設備」「定期的な情報提供、啓蒙活動」で3割を超えるなど、幅広い対応が求められていることがうかがえる（複数回答による重複を含む）。

□主たるトラブルの原因は、「騒音」「ペット飼育」「管理費、修繕積立金の滞納」

⇒【問 18】

＜ペット飼育＞

ペット飼育については、「管理規約で認めている」分譲マンションが半数あるほか、「認めていないが飼育している住戸がある」も約3割みられる。

＜管理費の滞納＞

管理費について、過去に6カ月以上の滞納があった分譲マンションは約半数あり、滞納者への対応としては、文書による注意・勧告が多く行われている。

＜これまでに発生した問題＞

過去にトラブルになった問題としては、多いものから順に「階上、階下、隣家からの騒音」「ペットの飼育」「管理費、修繕積立金の滞納」となっている。

□区分所有者の関心を高めることが、適切な管理・修繕には不可欠

⇒【問 19】

分譲マンションの適切な管理・修繕を行うために必要なこととしては、「区分所有者の「管理への関心」が高まるとよい」が7割を超えて突出している。言い換えれば、現状では区分所有者の関心が不足していることのあらわれとも読み取れる。

2) 町田市の分譲マンションの課題

①居住者の住まい方に関する理解・認識の向上

マンション居住は市内でも一般的な住まい方として定着しているが、一方で、区分所有建物を複数の権利者が共有しながら居住するという点において、戸建て居住とは根本的に異なるものであり、維持・管理等の点においても固有の問題がある。

近年、分譲マンションの維持・管理問題が社会問題化し、区分所有者全般の意識が高くなっていることは事実であるが、一方でこれらの問題への対応については管理組合や管理会社に依存する状態もみられる。特に、築年の古いマンションにおいては、建設時点において、マンションの維持管理問題に対する意識が現在と比較して低かったことや、特定の区分所有者に他の区分所有者が依存したまま意識が成熟していないという実態もあると考えられる。

②技術や管理面での専門家の助言や活用の仕組みづくり

調査結果より、区分所有者や管理組合は専門的知識の不足から、建物の修繕の時期、工事の内容や工事費用についての判断が困難であり、苦慮しているという実態もあることが分かった。

管理組合の役員は毎年交代となることも多く、マンション管理の方法や管理組合の役割及び区分所有者の義務等について、専門家などの第3者等の助言やセミナーの活用等の仕組みが、継続的に活用できることが重要であるといえる。

③適切な長期修繕計画の作成

長期修繕計画については8割の分譲マンションで作成済みとなっており、計画的な修繕の必要性については十分に理解されていると思われる。しかし、修繕積立金の範囲内で修繕を実施しているという管理組合もあり、一般的に分譲時点においては修繕積立金が低めに抑えられている傾向も見受けられることから、建物の劣化具合や耐震改修、バリアフリーなどに適切に対処するため、長期修繕計画を定期的に見直すとともに、それに見合った修繕積立金を確保していくことが重要である。

④居住者の合意形成に関する支援

分譲マンションの管理に関する意識は高まり、計画的な修繕積立の重要性・必要性についての認識も浸透してきているものと思われる。

しかしながら、大規模修繕や建替え等についての合意形成は、依然として困難な課題となっている様子もうかがわれる。区分所有者の個々の事情が異なることなどから、合意形成という点においては総論賛成各論反対という結果に陥ることも多い。

このため、分譲マンションの管理方法等については、区分所有者の協力と参加を得ながら、管理組合を中心に共有建物に対する連帯意識を高めつつ、合意形成のルール化を進めていく必要があると考えられる。

⑤マンションの特性にあった管理方式の選択

分譲マンションの維持・管理の問題が顕在化するに伴い、管理組合の重要性や自主的な管理の取り組みが重視されるなど、管理組合に求められる役割が増大している。これに伴い、管理組合役員にもある程度の専門知識や時間的余裕がなければ対応が難しく、役員就任による個人的な負担も大きくなっている現状がみられる。

組合員が豊富に存在する大規模マンションと異なり、小規模マンションにおいてはこれらに対応可能（時間的、知識的）な内部人材が不在のケースもみられる。また、居住者の高齢化により、従前と同様の対応が難しくなっている管理組合もある。このようなことから、維持・管理に対する意識の向上や、自主的な管理への取り組みだけでは限界があることも十分に考えられ、管理組合の状況に応じたきめ細かな普及啓発を行うとともに、管理組合が専門家をより一層安心して活用できるような環境整備を進めていくことが必要である。

⑥調査に回答がなかった管理組合等の管理の実態把握

分譲マンションではほとんどの管理業務を管理会社に委託する傾向が見られるが、これらの中には管理組合が形式的なものとなっているケースも見られる。

また、今回のアンケート調査に対して回答のなかった分譲マンションの中には、適切な管理が行われていないものもあると思われることから、これらの分譲マンションの管理の実態を把握していく必要がある。

6. 分譲マンションに対する施策の展開方向の検討

1) 専門家やアドバイザーなどの派遣等に関する支援

現在町田市では、分譲マンションの耐震化に関するアドバイザー費用の助成を行っているが、耐震化以外にも管理組合で専門的な知見等を必要としている場面はあると考えられることから、東京都の分譲マンション管理アドバイザー制度や分譲マンション建替え・回収アドバイザー制度等も活用しながら、管理組合に対する支援を行っていくことが考えられる。

2) 耐震診断・耐震改修への支援

耐震診断及び耐震改修設計・耐震改修工事については現在の助成制度の積極的な周知を図り、分譲マンションの耐震化を促進する必要がある。また、耐震改修を長期修繕計画に反映させるなど、マンションの耐震性の水準や管理組合の資金状況等を踏まえ、実態に即した支援を行っていく必要がある。

3) 管理組合や居住者への情報提供と意識啓発に対する支援

分譲マンション管理の主体は管理組合であり、その構成員である区分所有者である。マンションの適切な維持管理を進めるため、町田市分譲マンション管理組合ネットワーク等と連携し、マンション管理等に関するセミナーによる情報提供や管理相談会、マンション管理士の派遣等を実施するとともに、東京都のガイドラインやガイドブック等を用いた普及啓発にも努めるなど、広く支援していくことが期待される。

4) 分譲マンションの継続的な実態把握と情報提供

今回アンケート調査の回答が得られなかった分譲マンションについては、その維持管理の実態が把握できなかったが、これらの管理組合の中にはマンション管理に対する意識が低い管理組合も含まれているものと考えられる。このため、これらの分譲マンションに対しても継続的に情報提供等を行っていくとともに、その管理の実態把握に努める必要がある。

町田市内の分譲マンション建替え事例

～町田山崎団地～



日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構）が１９６８年（昭和４３年）に分譲した町田山崎団地は、マンション建替え円滑化法に基づく建替え事業の実施により、「サンヒルズ町田山崎」として生まれ変わりました。１９９０年（平成３年）の建替え検討開始から、約２０年の年月がかかったことになります。

当初は等価交換事業を前提として事業化の検討を開始しましたが、事業採算上の問題などもあり開発事業者が現れなかったため、マンション建替え円滑化法による組合施行で事業を実施しました。また、敷地の一部を処分し、事業資金を捻出したことも特徴としてあげられます。

建替えにあたっては、都市計画（一団地の住宅施設）を変更して新たに地区計画を導入し、良好な住環境の維持にも努めています。

【事業概要】

- ・区分所有法の建替え決議＋マンション建替え円滑化法（組合施行）
- ・事業協力者（参加組合員）：なし

	建替え前	建替え後
敷地面積	28,905.21 ㎡	14,887.48 ㎡
延床面積	15,399 ㎡	20,806 ㎡
構造・規模	ＲＣ造 地上５階建９棟 地上１階建１棟	ＲＣ造 地上１０階建２棟
総戸数	３００戸	３０５戸
間取り	３ＤＫ	１Ｋ～４ＬＤＫ
専有面積	47.99 ㎡	30.95～82.96 ㎡ (平均 61.27 ㎡)

【事業経緯】

- １９６８（昭和４３）年：日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構）による分譲
- １９９１（平成３）年：「建替え検討プロジェクト」の発足
- １９９５（平成７）年：「建替えプロジェクトチーム」の設置
- １９９８（平成１０）年：等価交換を前提としたコンサルタント公募
- ２００１（平成１３）年：等価交換方式の建替事業を断念し、土地一部処分型の検討開始
- （２００２（平成１４）年：マンション建替え円滑化法の制定）
- （２００３（平成１５）年：改正区分所有法制定）
- ２００３（平成１５）年：建替え推進決議成立
- ２００６（平成１８）年：一括建替え決議成立（賛成率９４％）
建替え組合設立認可
- ２００７（平成１９）年：権利変換計画認可
- ２００７（平成１９）年：解体工事着手
- ２００９（平成２１）年：竣工