

立川市分譲マンション実態調査

報 告 書

令和5（2023）年2月

立 川 市

目 次

第 1 章 調査の概要	1
1 調査目的	2
2 調査対象	2
3 調査方法	2
4 調査手順	2
5 有効回答数	2
6 回答率	3
7 回答者の概要	3
8 調査期間	3
9 報告書の見方	3
第 2 章 マンションの概要・施設について	5
1 対象マンションの分布、回答マンションの分布	6
2 マンションの棟数、戸数について	8
3 居室のタイプ別戸数について	10
4 全戸数のうち住宅以外の戸数について	11
5 マンションの階数について	14
6 建物の構造について	15
7 土地の権利について	16
8 マンションの共用部分について	17
9 駐車場、駐輪場、バイク置き場について	20
第 3 章 空き住戸、賃貸化の状況について	31
1 空き住戸の状況について	32
2 賃貸化の状況について	34
第 4 章 マンションの管理組合活動について	37
1 管理組合の有無について	38
2 管理組合の形態について	40
3 管理組合の運営状況について	41
4 区分所有者、居住者名簿の作成状況について	44
5 管理規約の作成状況について	48
6 日常の管理業務状況について	51
7 管理費、修繕積立金の状況について	58
8 長期修繕計画の状況について	64
9 大規模修繕工事の実施状況について	68
10 旧耐震基準マンションの耐震化、建替えについて	71

11	防災への取組み状況について	79
12	バリアフリー化及び環境への配慮について	82
13	地域コミュニティについて	86
14	マンションの施策について	90
15	市への支援・要望	92
第5章 参考資料		97
1	アンケート調査票	98

第 1 章 調査の概要

第1章 調査の概要

1 調査目的

立川市内にある分譲マンションの管理状況や課題等を把握・整理し、立川市におけるマンション管理適正化推進計画などの、今後のマンション施策の展開を検討するための基礎資料とすることを目的とする。

2 調査対象

立川市全域の人の住居の用に供する専有部分が6戸以上ある分譲マンションで、市が提供するデータで区分所有が確認されたマンションを対象とした。

3 調査方法

対象とした325件のマンションにアンケート郵送調査を行った。回答が得られなかったマンションに関しては現地調査等を行った。

4 調査手順

① 対象とした分譲マンション宛にアンケートを送付 325件送付



郵送アンケート回答数 67件

② 回答のない分譲マンションに訪問（現地調査等） 訪問数 258件

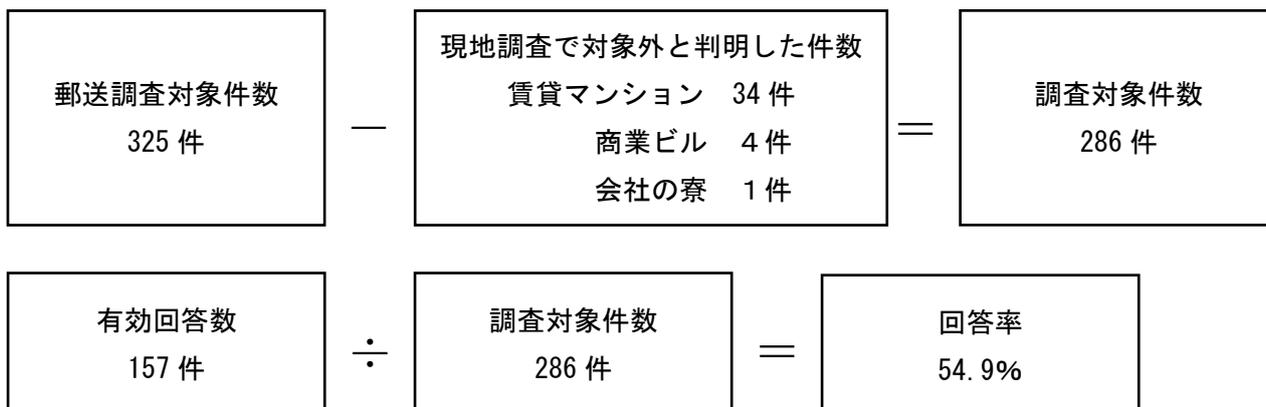


現地調査等回答数 90件

5 有効回答数

① 郵送アンケート回答数	67件
② 現地調査等回答数	90件
有効回答数	157件

6 回答率



7 回答者の概要

- ① マンション管理組合 101 件
- ② 管理会社 52 件
- ③ その他 4 件（区分所有者 3 件、不動産 1 件）

8 調査期間

- ① 郵送調査 令和 4 年 9 月～令和 4 年 10 月
- ② 現地調査 令和 4 年 10 月～令和 4 年 12 月

9. 報告書の見方

- ① 比率（構成比）は質問に対する回答者数を 100%として算出した。したがって複数回答の場合は、構成比の合計が 100%を超える場合がある。
- ② 構成比の数値は、小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、個々の集計値の合計は必ずしも 100%とならない場合がある。
- ③ 年代の表記方法は 4 桁の西暦下 2 桁で表記している（下記表を参照）。

西暦表記	和暦表記
～83 年	昭和 58 年以前
84～93 年	昭和 59 年～平成 5 年
94～03 年	平成 6 年～平成 15 年
04～13 年	平成 16 年～平成 25 年
14 年～	平成 26 年以降

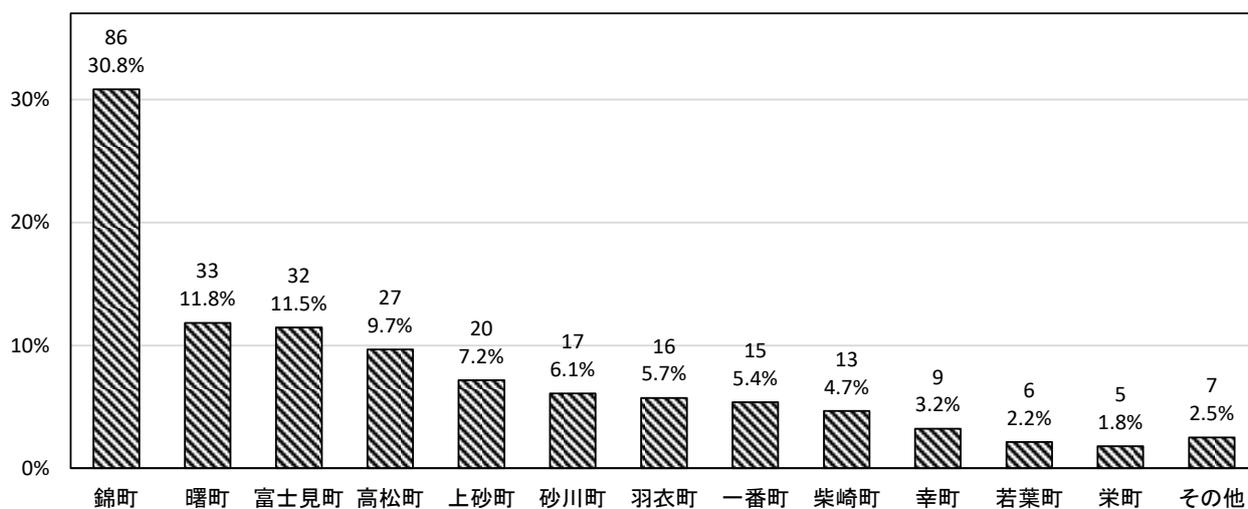
- ④ 6 ページのみ、調査対象マンション 286 件の町別、築年代別、戸数別分布を示している。7 ページ以降は、全て有効回答のあったマンションについてデータを集計した。
- ⑤ 記述式回答の掲載にあたっては、主な回答を可能な範囲で原文の表記のまま掲載しているが、記載の内容等を考慮し、一部表現を調整した。

第2章 マンションの概要・施設について

1 対象マンションの分布、回答マンションの分布

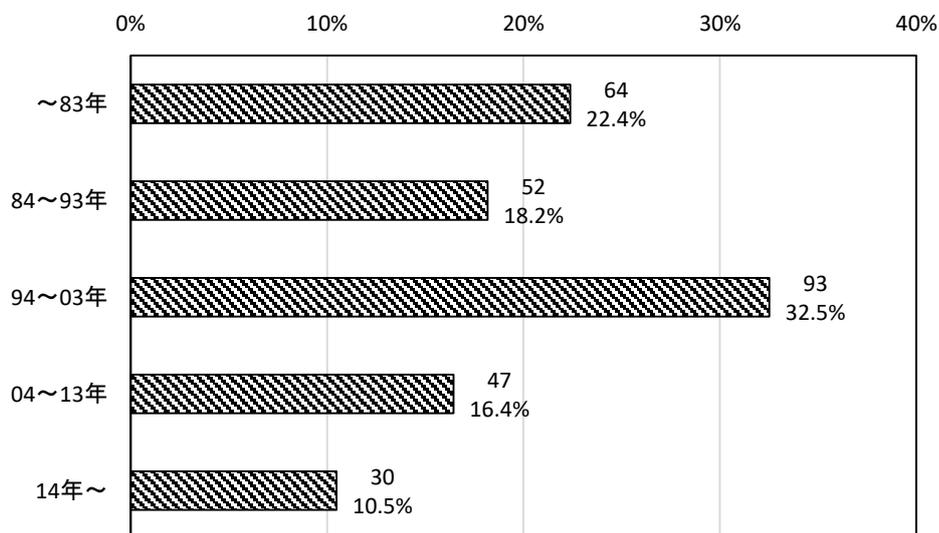
1-1 町別対象マンションの分布

n=286



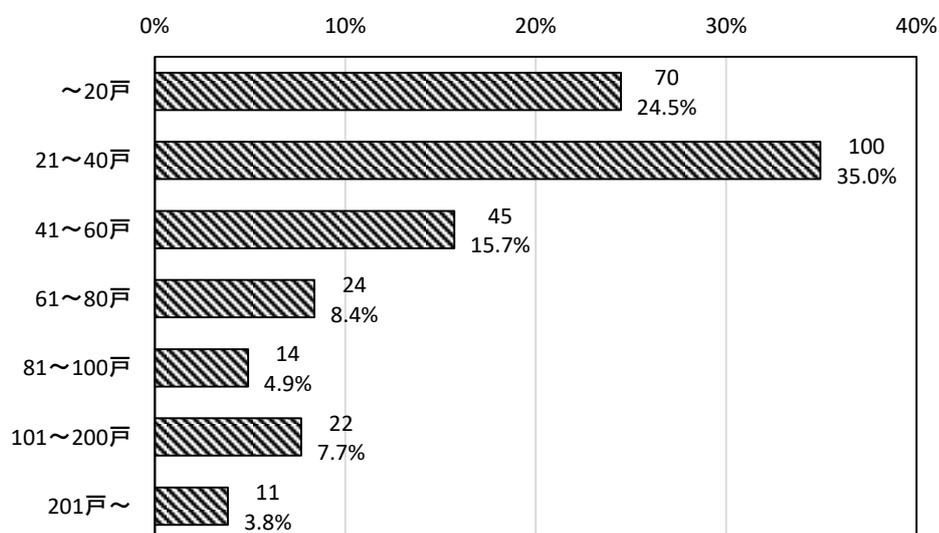
1-2 築年代別対象マンションの分布

n=286



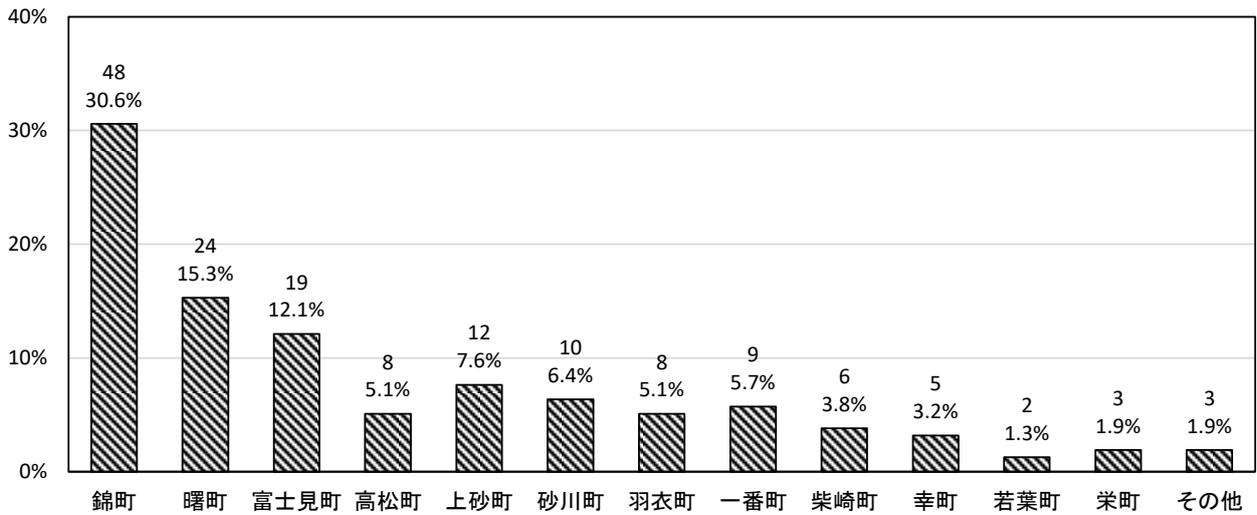
1-3 戸数別対象マンションの分布

n=286



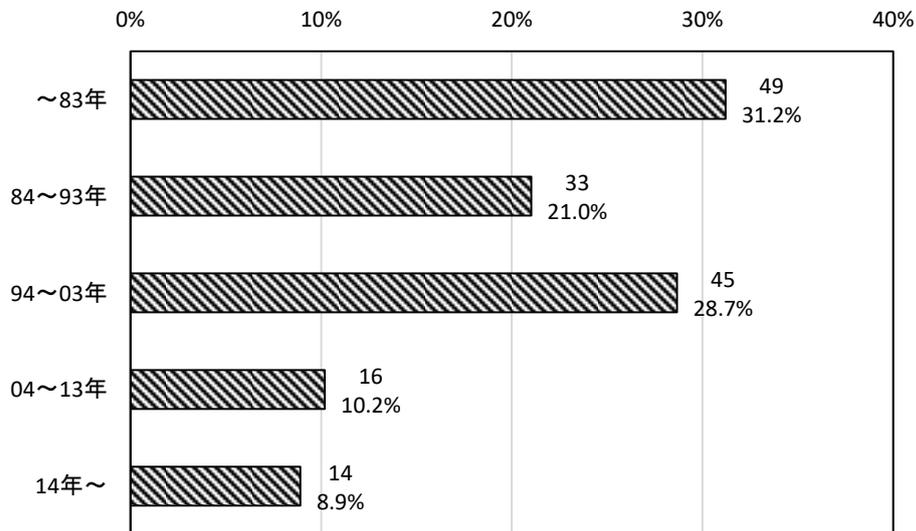
1-4 町別回答マンションの分布

n=157



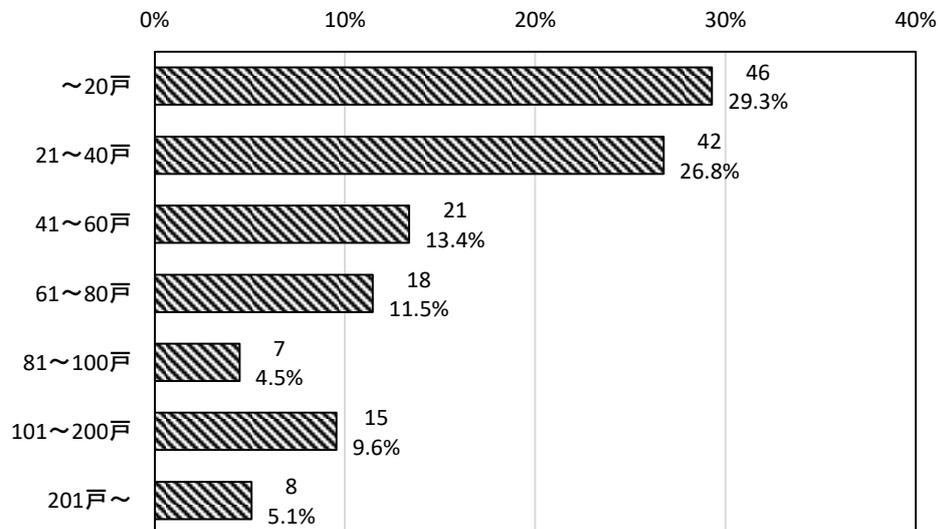
1-5 築年代別回答マンションの分布

n=157



1-6 戸数別回答マンションの分布

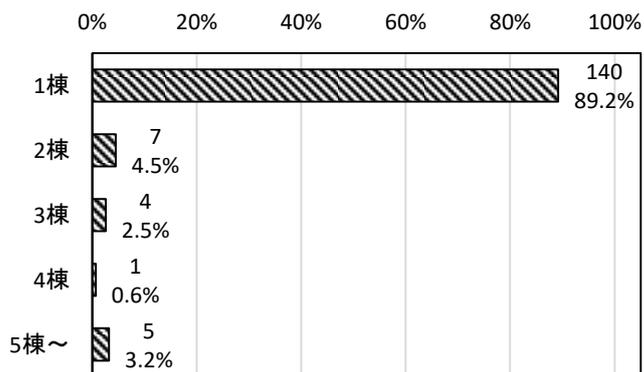
n=157



2 マンションの棟数、戸数について

2-1 管理する棟数

n=157



総棟数：254 棟	
1 棟	140 棟
2 棟	14 棟
3 棟	12 棟
4 棟	4 棟
5 棟～	84 棟

2-2 築年代別管理する棟数

n=157

凡例	1棟	2棟	3棟	4棟	5棟～
～83年 n=49			43 (87.8%)		1 (2.0%) 1 (2.0%) 4 (8.2%)
84～93年 n=33			30 (90.9%)		2 (6.1%) 1 (3.0%)
94～03年 n=45			40 (88.9%)		3 (6.7%) 1 (2.2%) 1 (2.2%)
04～13年 n=16			14 (87.5%)		1 (6.3%) 1 (6.3%)
14年～ n=14			13 (92.9%)		1 (7.1%)

2-3 戸数別管理する棟数

n=157

凡例	1棟	2棟	3棟	4棟	5棟～
～20戸 n=46			46 (100.0%)		
21～40戸 n=42			41 (97.6%)		1 (2.4%)
41～60戸 n=21			19 (90.5%)		2 (9.5%)
61～80戸 n=18			17 (94.4%)		1 (5.6%)
81～100戸 n=7			6 (85.7%)		1 (14.3%)
101～200戸 n=15		9 (60.0%)		2 (13.3%)	3 (20.0%) 1 (6.7%)
201戸～ n=8	2 (25.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	4 (50.0%)	

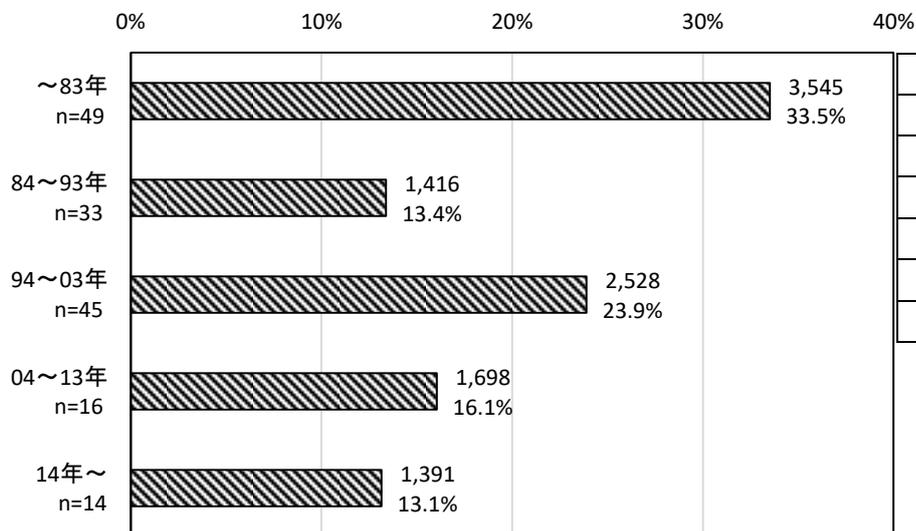
単棟マンションが140（89.2%）で最も多い。多棟型マンションは12、団地型マンションが5であった。今回回答のあった単棟マンション、多棟型マンション、団地型マンションの総棟数は254であった。

2-4 マンションの総戸数

総戸数	1棟あたりの平均戸数
10,578 戸	67.4 戸

2-5 築年代別マンションの総戸数

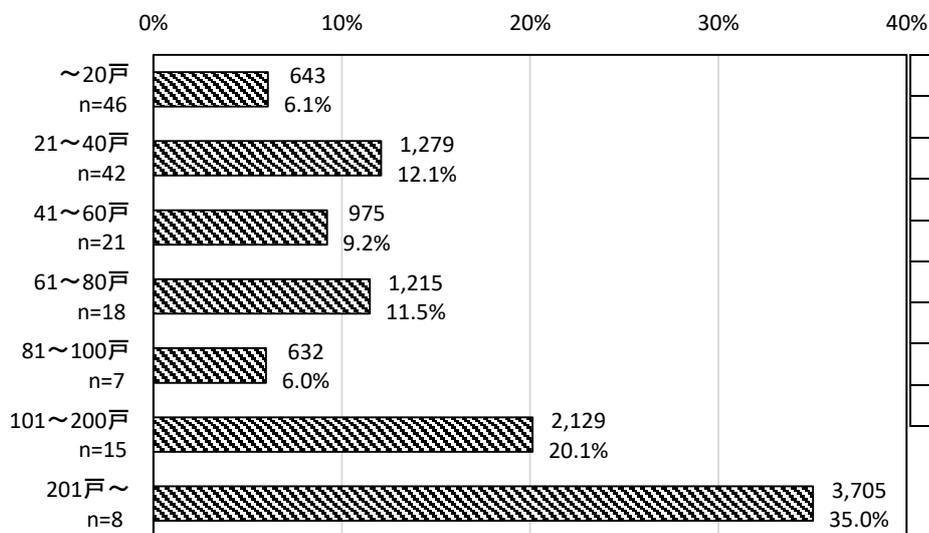
n=157



総戸数：10,578 戸	
平均戸数	
～83年	72.3 戸
84年～93年	42.9 戸
94年～03年	56.2 戸
04年～13年	106.1 戸
14年～	99.4 戸

2-6 戸数別マンションの総戸数

n=157



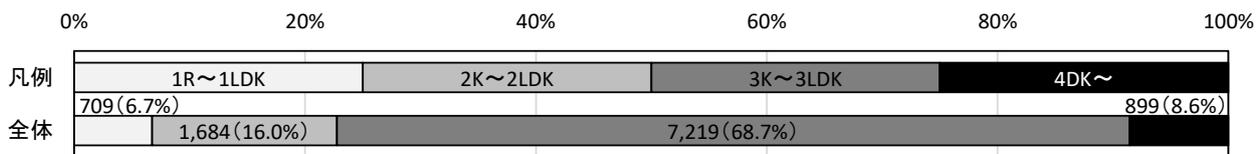
総戸数：10,578 戸	
平均戸数	
～20 戸	14.0 戸
21～40 戸	30.5 戸
41～60 戸	46.4 戸
61～80 戸	67.5 戸
81～100 戸	90.3 戸
101～200 戸	141.9 戸
200 戸～	463.1 戸

今回回答のあったマンションの総戸数は 10,578 戸、1 棟あたりの平均戸数は 67.4 戸であった。築年代別の 1983 年以前に建築されたマンションには団地型大規模マンションが 5、201 戸以上のマンションには団地型大規模マンションが 4 含まれており、総戸数、平均戸数が大きくなっている。築年代別で 1983 年以前に建築されたマンションに団地型大規模マンションを含めないと平均戸数は 28.0 戸であった。戸数別で 201 戸以上のマンションに団地型大規模マンションを含めないと平均戸数は 368.5 戸であった。

3 居室のタイプ別戸数について

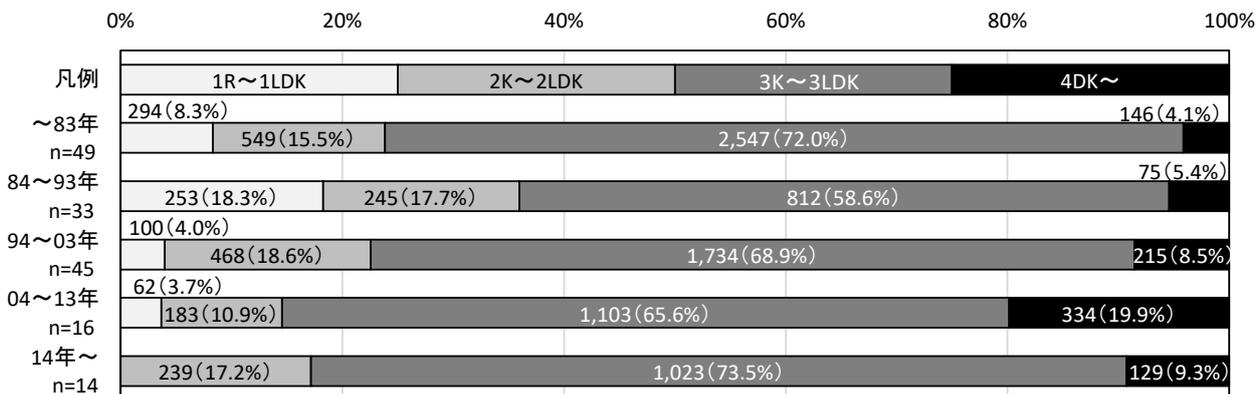
3-1 居室のタイプ別戸数

n=157



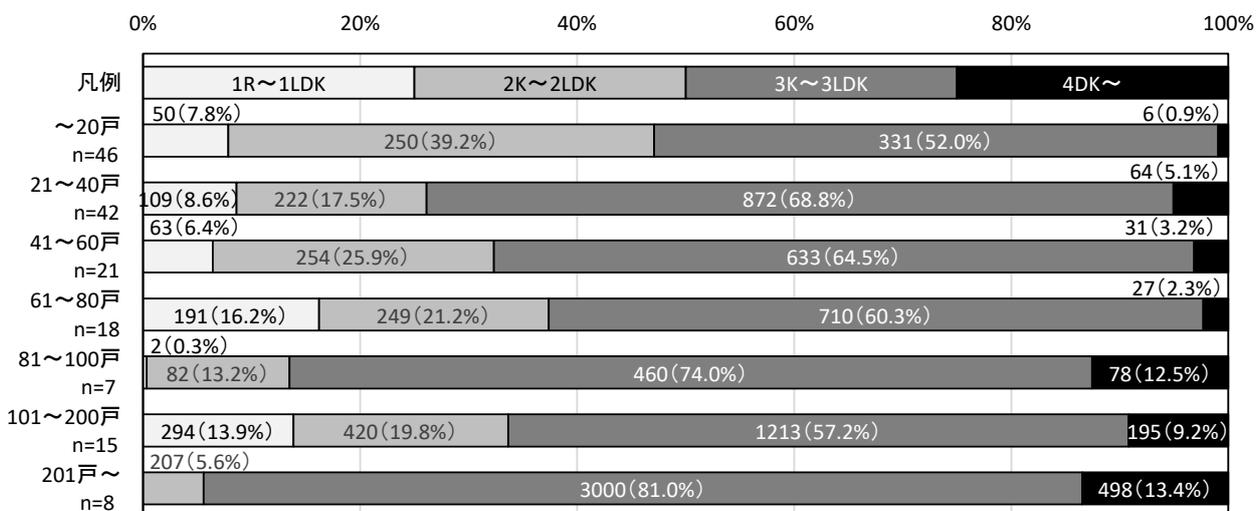
3-2 築年代別居室のタイプ別戸数

n=157



3-3 戸数別居室のタイプ別戸数

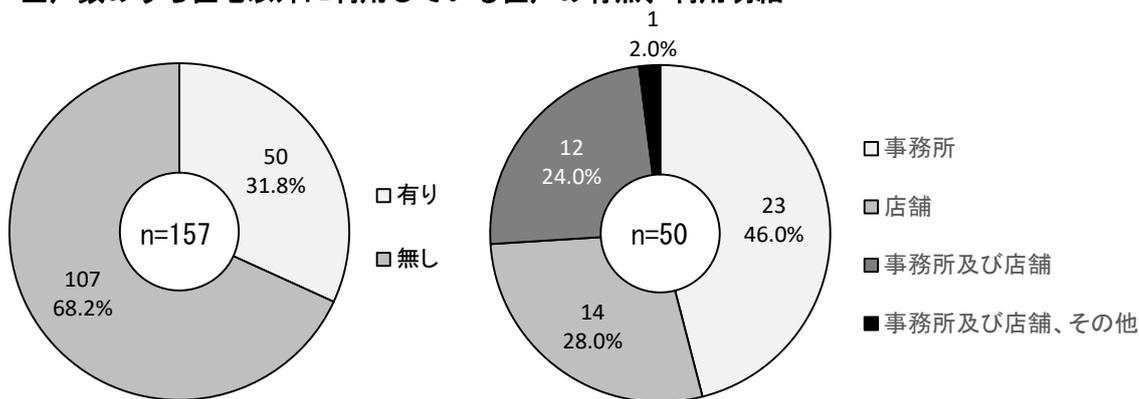
n=157



居室のタイプは、3K~3LDKが7,219戸で最も多く、全体の68.7%を占めている。次いで2K~2LDKが1,684戸(16.0%)、4DK以上が899戸(8.6%)が続いている。築年代別、戸数別で見ても3K~3LDKが最も多い。築年代別で3K~3LDKを見ると1983年以前に建築されたマンションは3DKが1,201戸、3LDKは1,346戸、1984~1993年に建築されたマンションでは3Kが3戸、3DKが213戸、3LDKは596戸と築年代が新しくなるにつれDKは減りLDKが増える傾向にある。

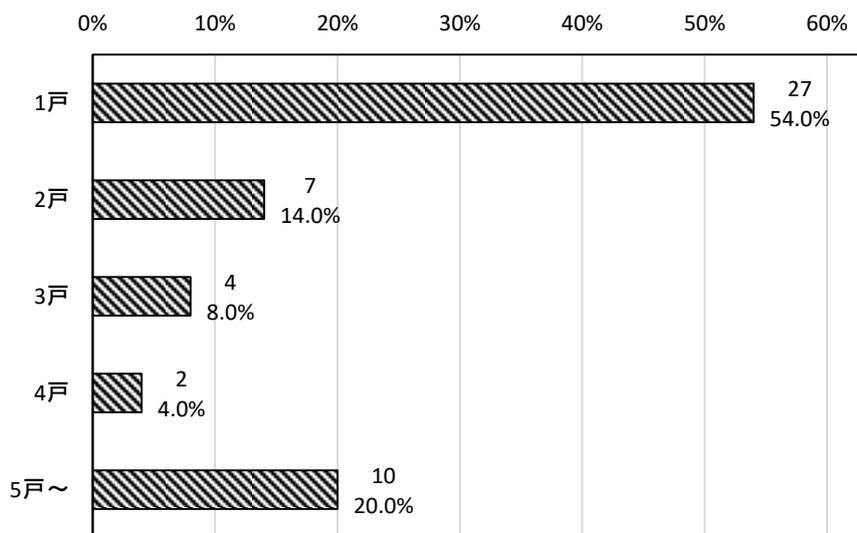
4 全戸数のうち住宅以外の戸数について

4-1 全戸数のうち住宅以外に利用している住戸の有無、利用明細



住宅以外の総戸数：150戸	
事務所	85戸
店舗	53戸
非分譲住戸	12戸

4-2 全戸数のうち住宅以外に利用している住戸 n=50

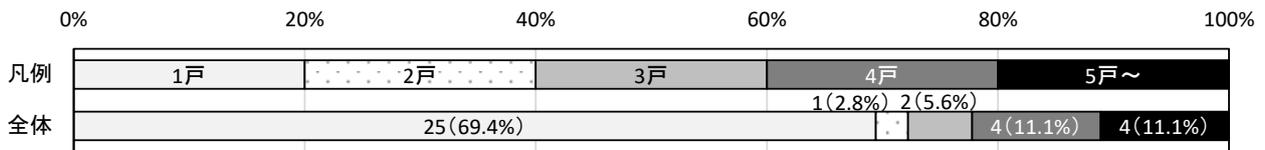


総戸数：150戸	
1戸	27戸
2戸	14戸
3戸	12戸
4戸	8戸
5戸~	89戸

マンションを住宅以外で使用しているマンションは、50件で全体の31.8%であった。住宅以外で使用している戸数は150戸で、総戸数の1.4%を住宅以外で使用している。事務所として使用しているのは85戸、店舗が53戸、非分譲住戸は12戸であった。町別で見ると錦町が19件で最も多く、次いで富士見町は10件、曙町が8件であった。マンションを住宅以外で使用しているマンションはJR立川駅から近いマンションに多い。

4-3 事務所の戸数

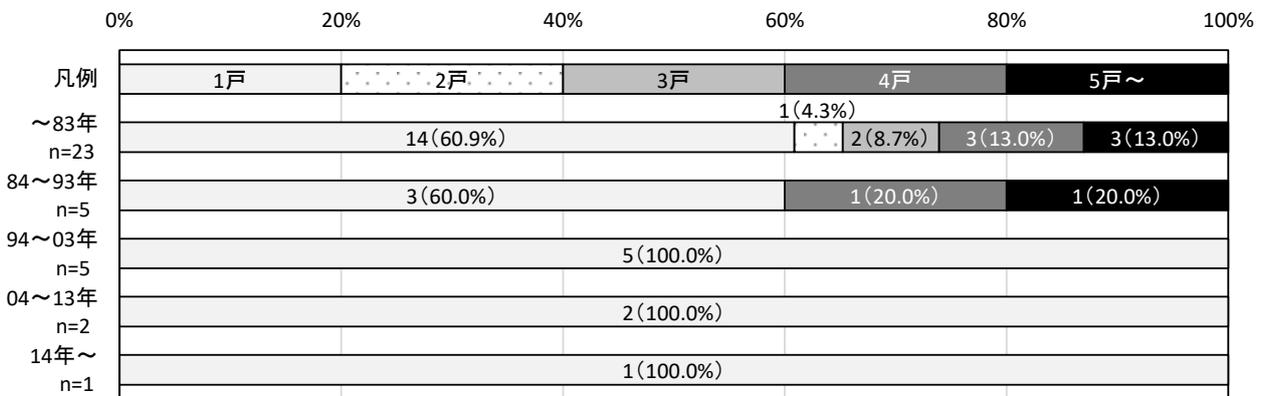
n=36



事務所の総戸数：85戸	
1戸	25戸
2戸	2戸
3戸	6戸
4戸	16戸
5戸~	36戸

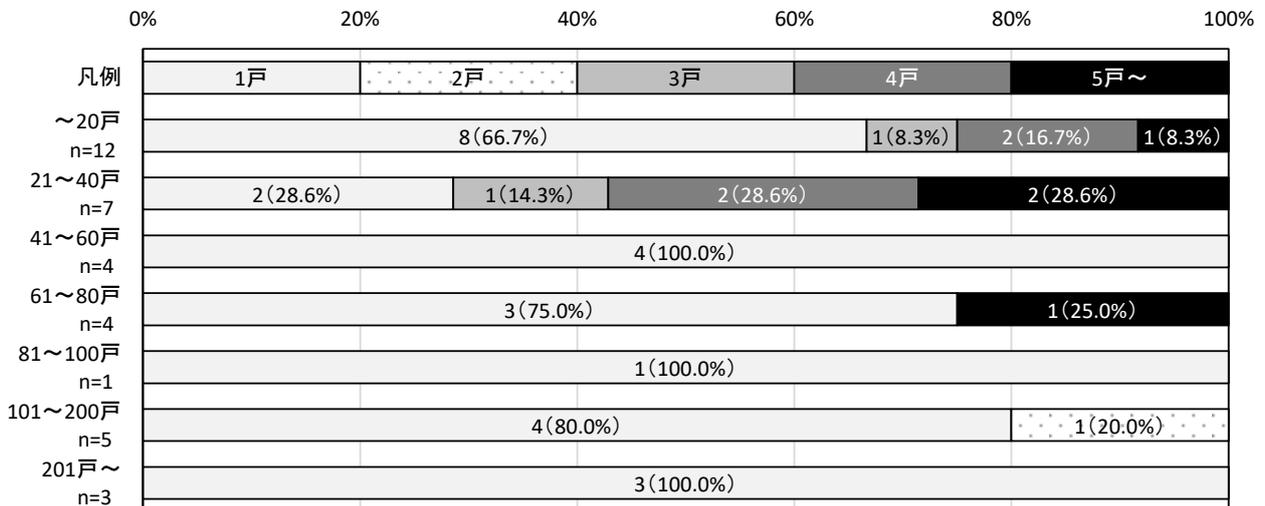
4-4 築年代別事務所の戸数

n=36



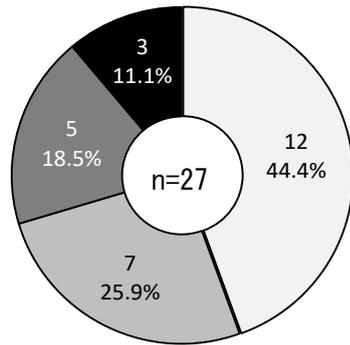
4-5 戸数別事務所の戸数

n=36



事務所として使用されている住戸は、1戸が25件（69.4%）で最も多く、次いで4戸、5戸以上が4件（11.1%）、3戸が2件（5.6%）が続いている。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションが23件で全体の63.9%を占めている。築年代が新しくなるにつれ事務所として使用されている住戸は少なくなっている。戸数別で見ると、20戸以下のマンションが12件（33.3%）で最も多く、次いで21戸～40戸が7件（19.4%）であった。

4-6 店舗の戸数

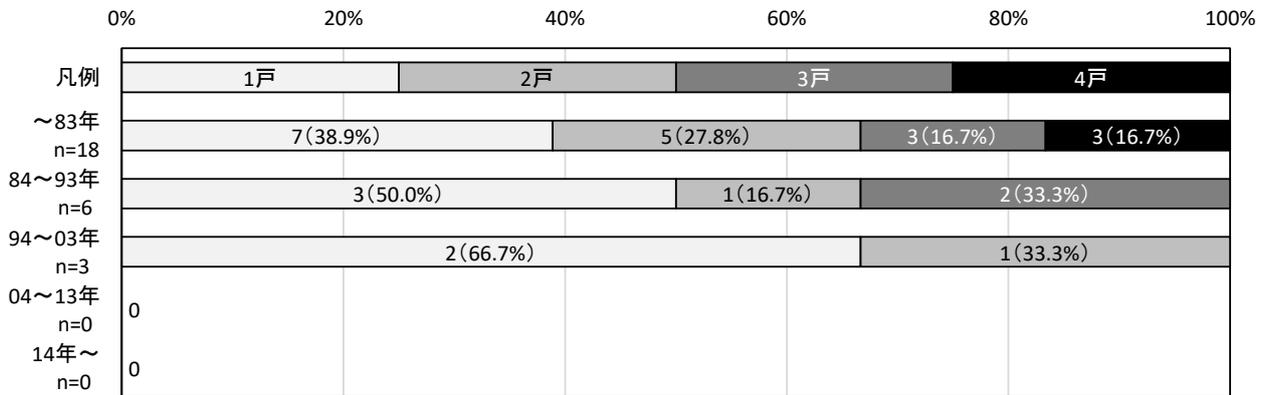


- 1戸
- 2戸
- 3戸
- 4戸

店舗の総戸数：53戸	
1戸	12戸
2戸	14戸
3戸	15戸
4戸	12戸

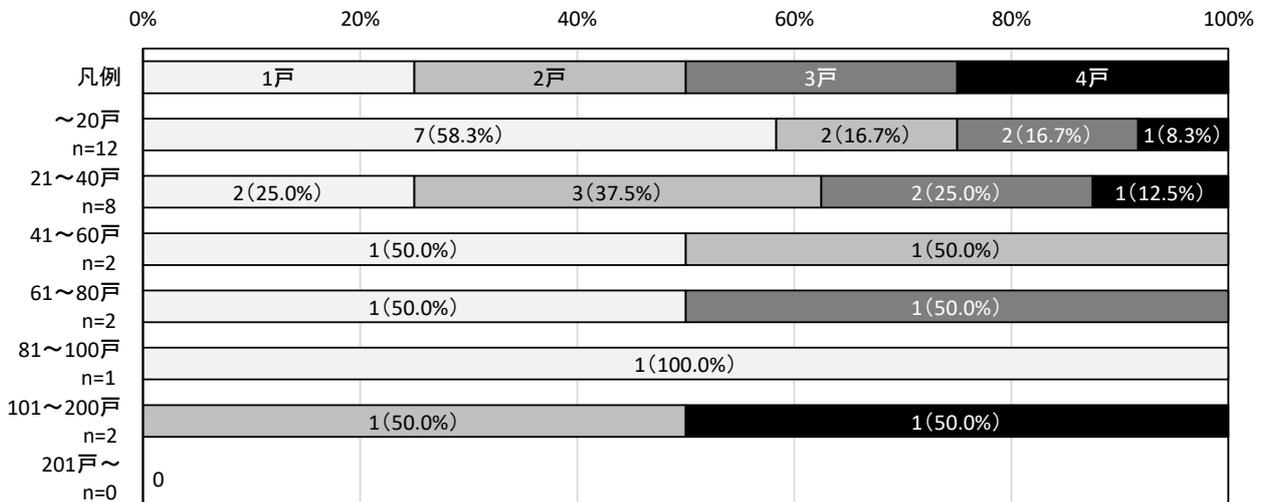
4-7 築年代別店舗の戸数

n=27



4-8 戸数別店舗の戸数

n=27

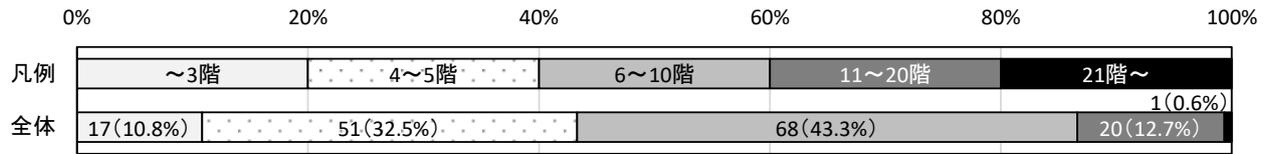


店舗として使用されている住戸は、1戸が12件（44.4%）で最も多く、次いで2戸が7件（25.9%）、3戸が5件（18.5%）が続いている。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションが18件（66.7%）で最も多く、築年代が新しくなるにつれ店舗として使用されている住戸は少なくなっている。戸数別で見ると、20戸以下のマンションが12件（44.4%）で最も多く、次いで21戸~40戸が8件（29.6%）であった。60戸以下の小規模マンションで全体の81.5%を占めている。

5 マンションの階数について

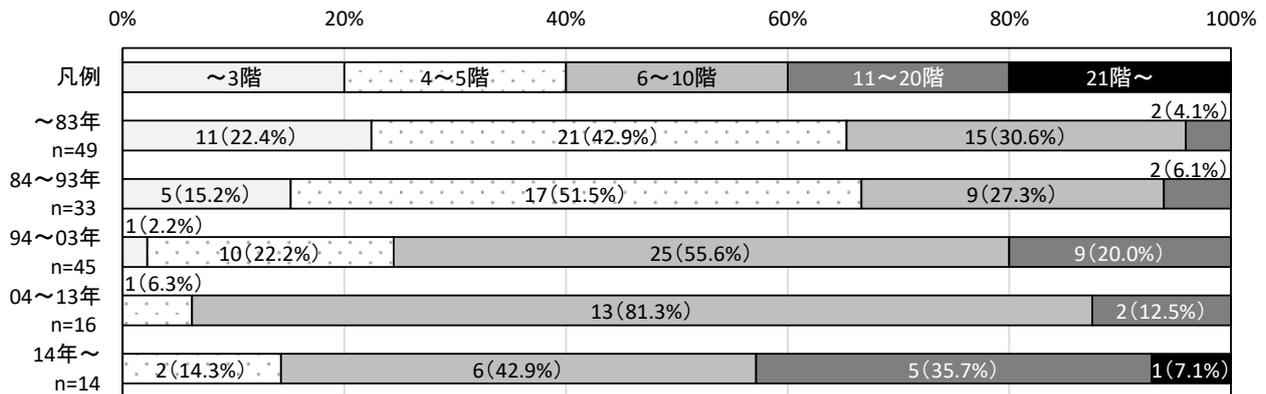
5-1 マンションの階数

n=157



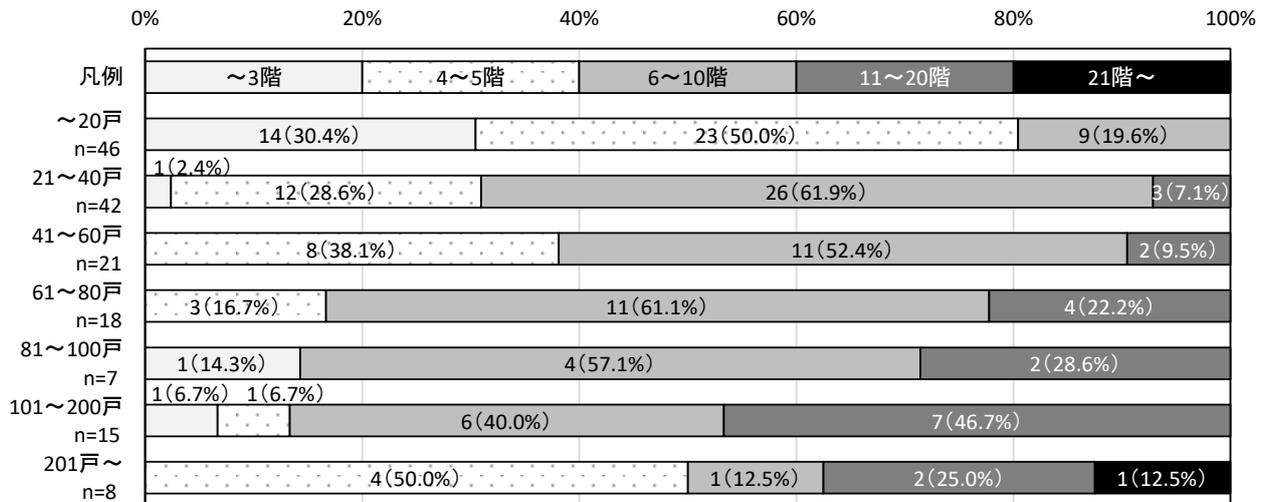
5-2 築年代別マンションの階数

n=157



5-3 戸数別マンションの階数

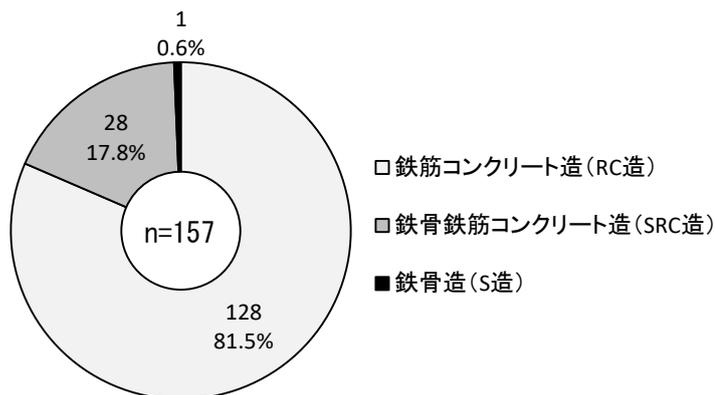
n=157



マンションの階数は、6~10階が68件(43.3%)で最も多く、次いで4~5階が51件(32.5%)、11~20階が20件(12.7%)が続いている。築年代別に見ると、1983年以前に建築されたマンションの5階以下のマンションは32件(69.6%)、1984~1993年に建築されたマンションの5階以下のマンションは22件(66.7%)と中・低層住宅が65.0%以上を占めている。1994~2003年に建築されたマンションは6~10階が25(55.6%)、2004~2013年に建築されたマンションは6~10階が13件(81.3%)と6~10階のマンションが55%以上を占めている。2014年以降に建築されたマンションは6~10階が6件(42.9%)、11~20階が5件(35.7%)、21階以上は1件(12.5%)であった。

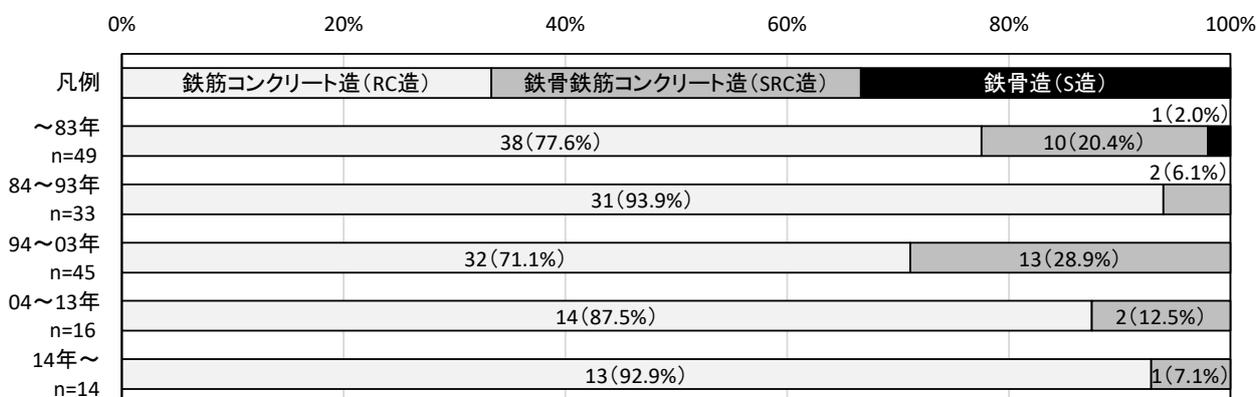
6 建物の構造について

6-1 建物の構造



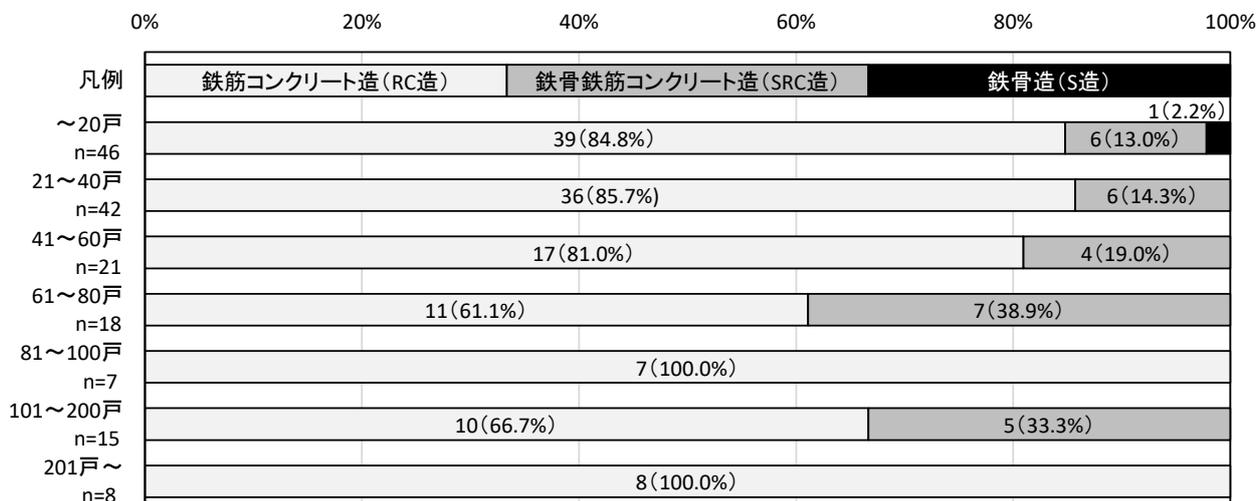
6-2 築年代別建物の構造

n=157



6-3 戸数別建物の構造

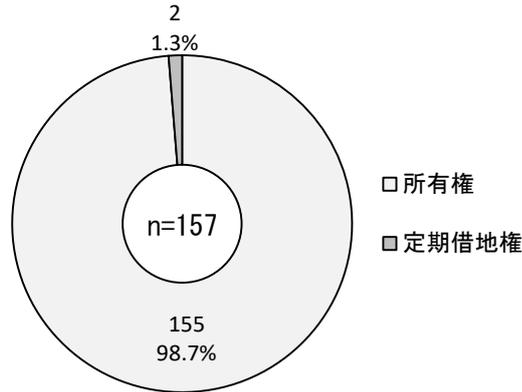
n=157



建物の構造は、鉄筋コンクリート造 (RC造) が 128 件 (81.5%) で最も多く、次いで鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造) が 28 件 (17.8%)、鉄骨造 (S造) は 1 件 (0.6%) で続いている。

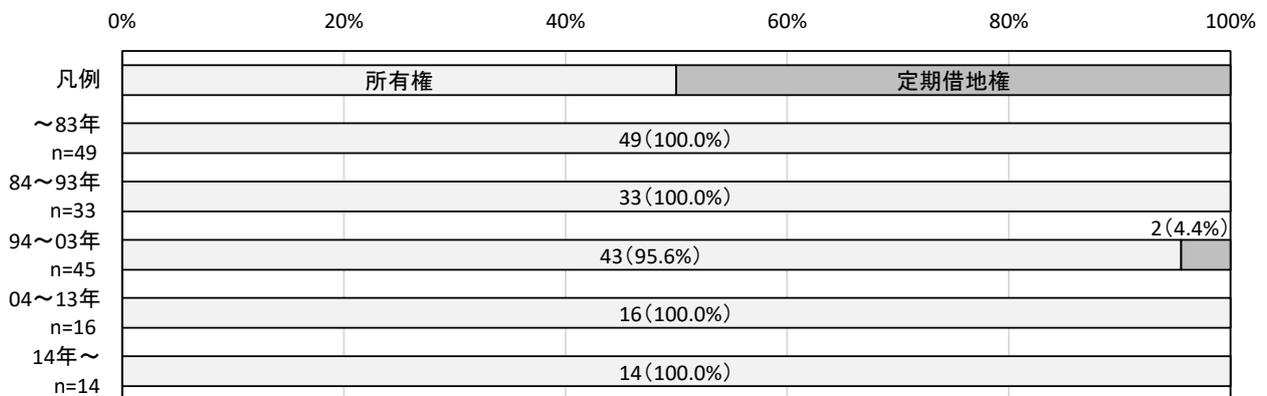
7 土地の権利について

7-1 土地の権利



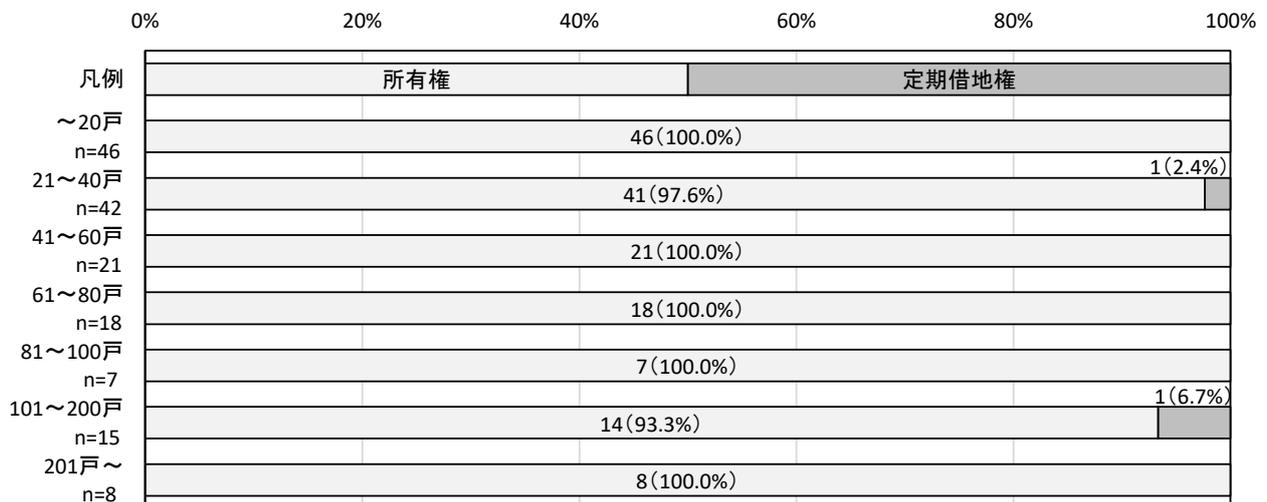
7-2 築年代別土地の権利

n=157



7-3 戸数別土地の権利

n=157

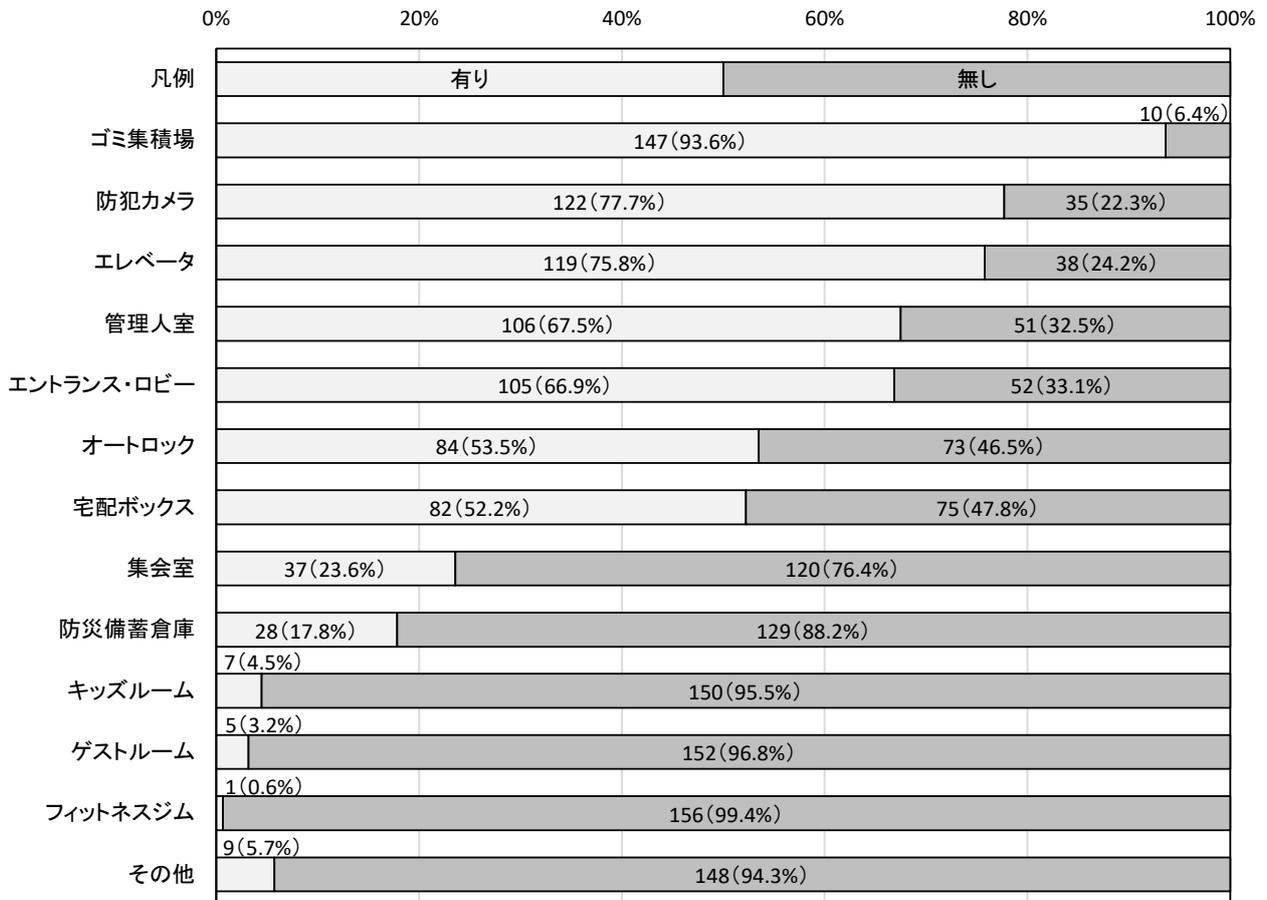


土地の権利は、所有権が 155 件 (98.7%) で最も多かった。定期借地権は 2 件 (1.3%) であった。借地権のマンションはなかった。

8 マンションの共用部分について

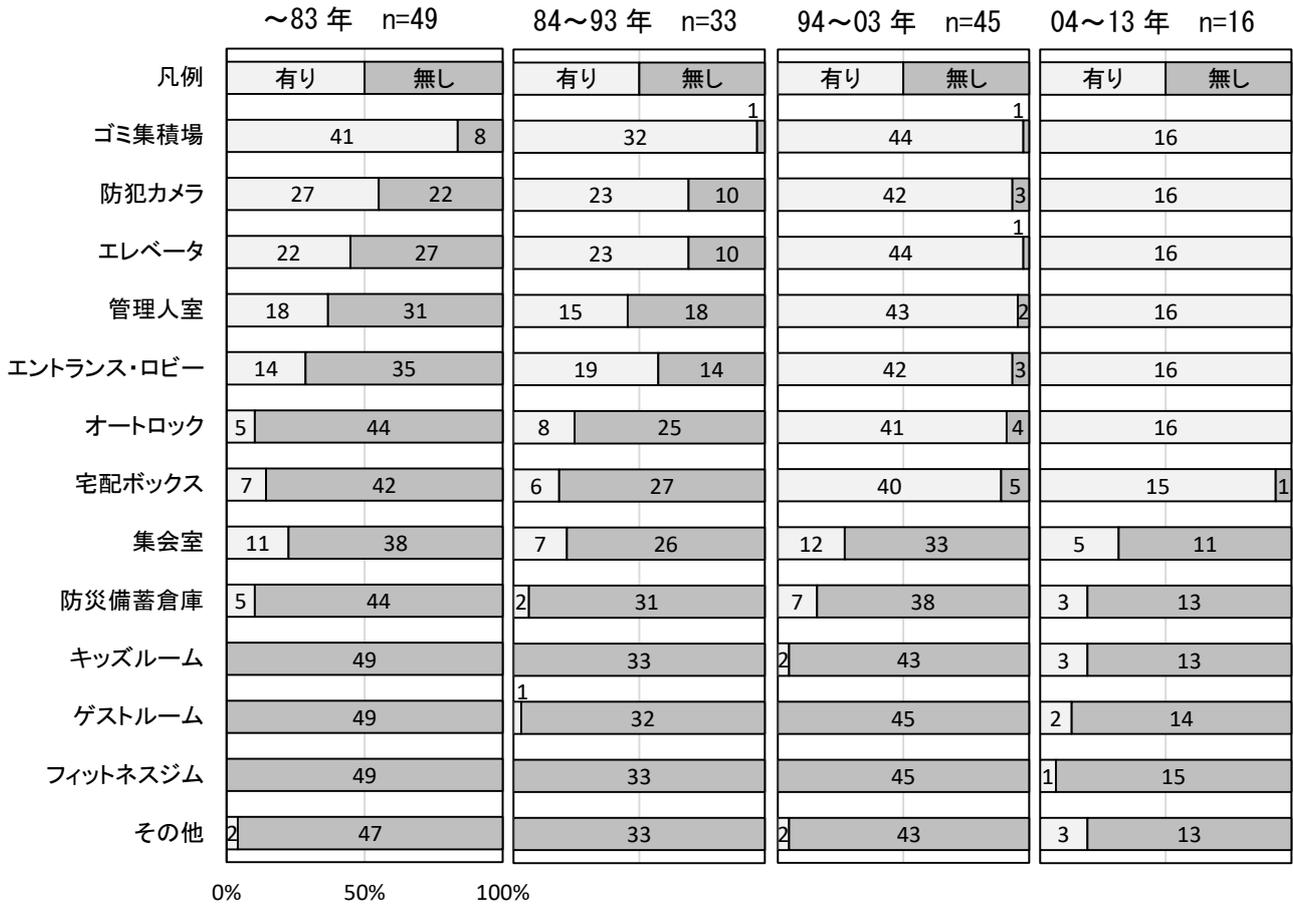
8-1 共用部分の有無（複数回答）

n=157

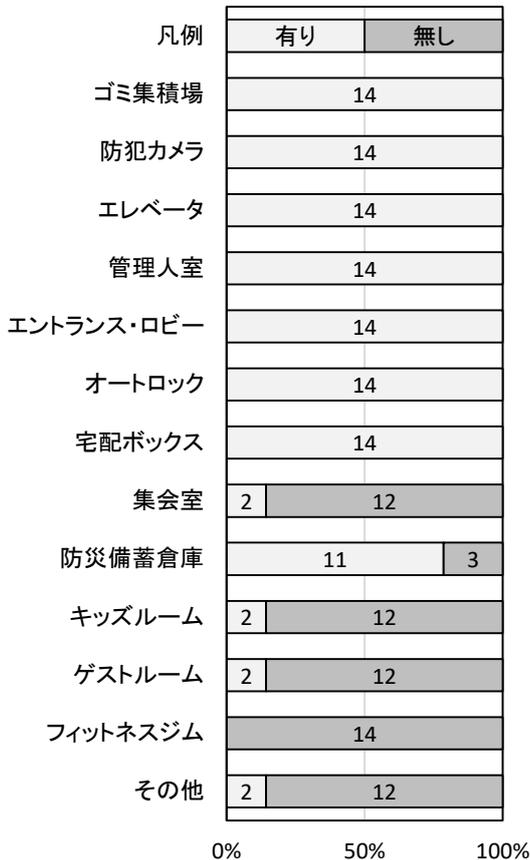


8-2 築年代別共用部分の有無（複数回答）

n=157

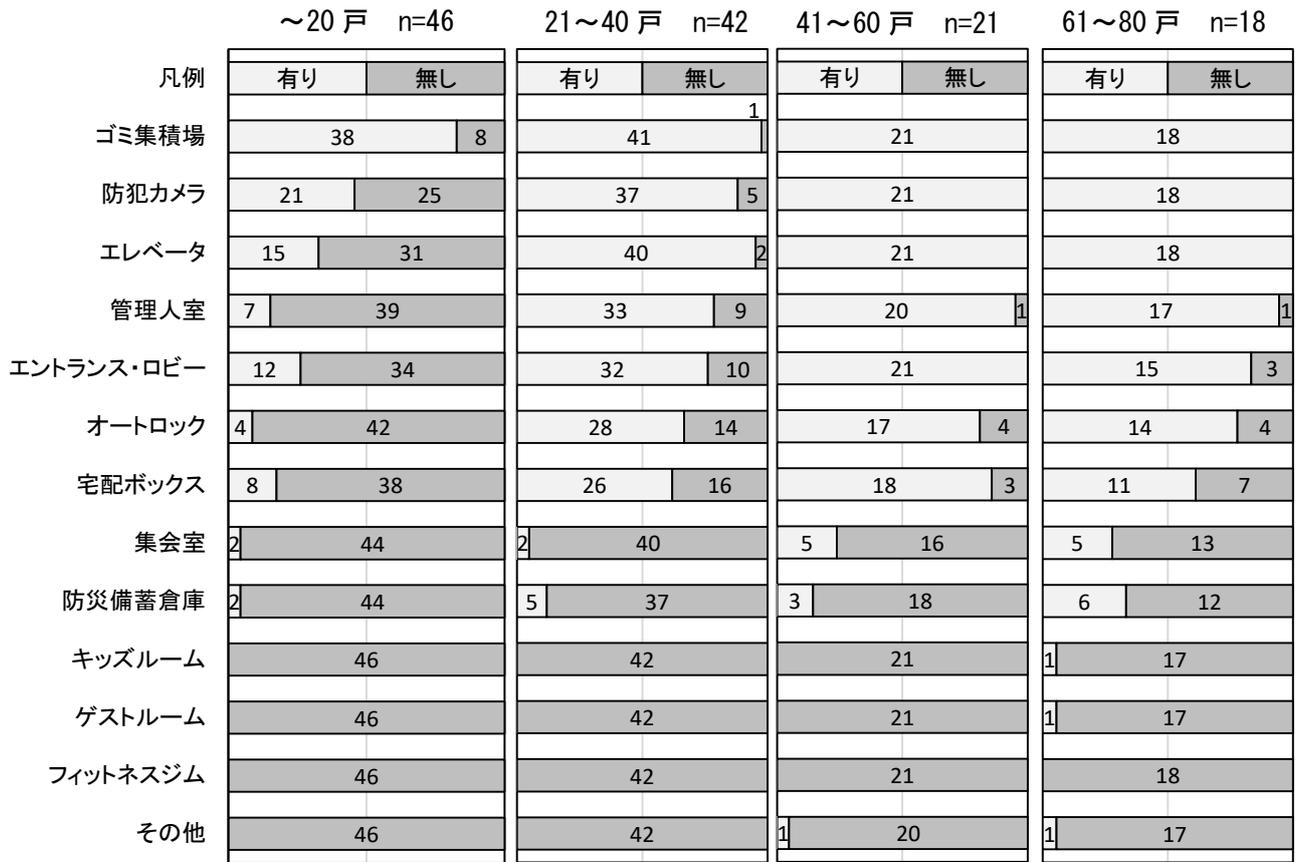


14年~ n=14



8-3 戸数別共用部分の有無（複数回答）

n=157



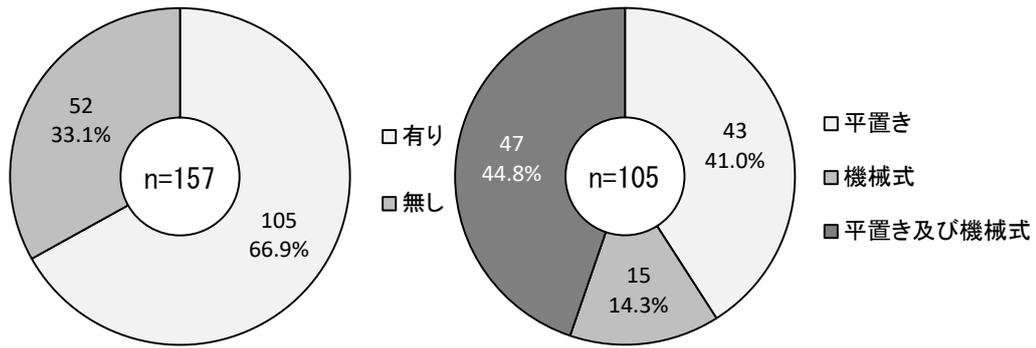
0% 50% 100%
81~100 戸 n=7 101~200 戸 n=15 201 戸~ n=8



0% 50% 100%

9 駐車場、駐輪場、バイク置き場について

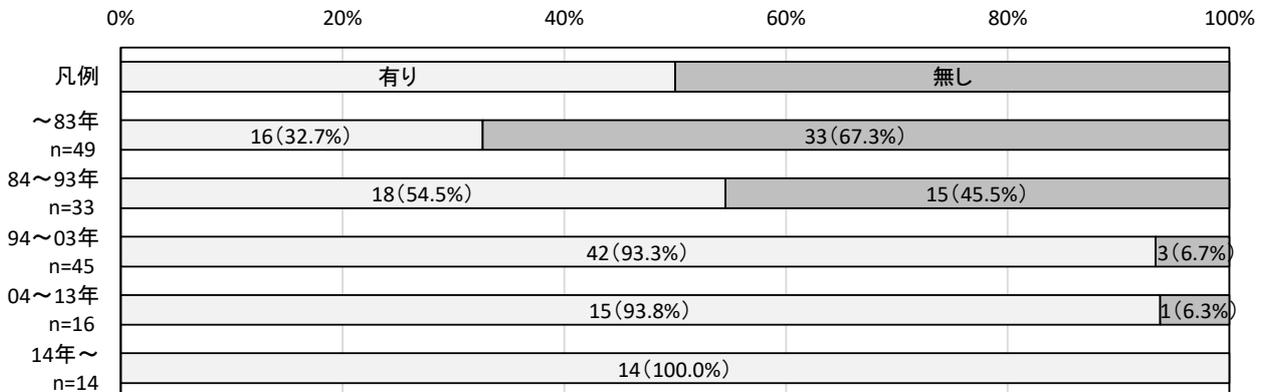
9-1 駐車場の有無



施設数：152 施設	駐車場確保数：4,907 台
平置き駐車場：90 施設	2,617 台
機械式駐車場：62 施設	2,290 台

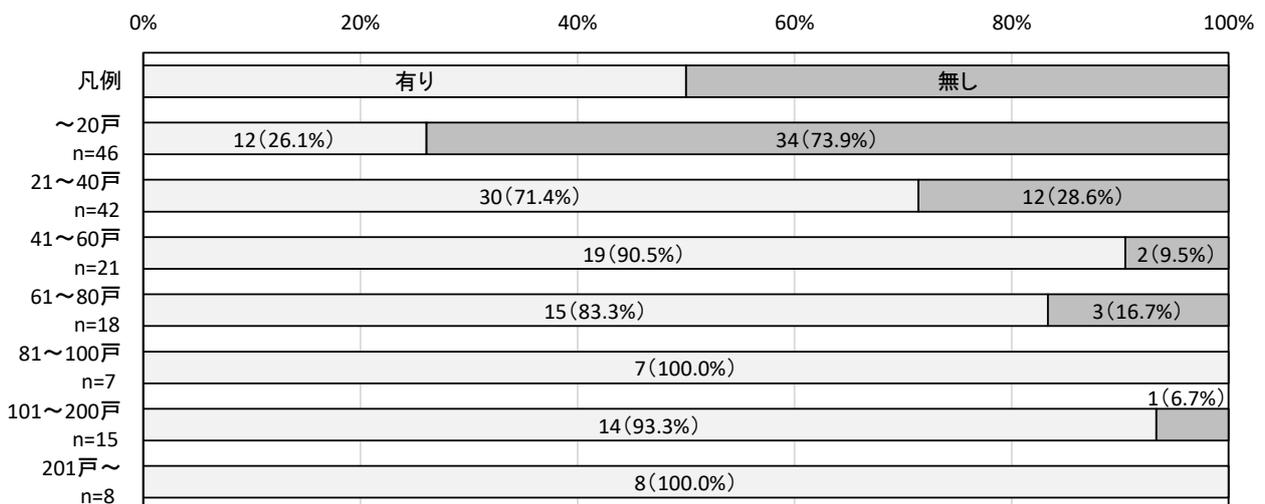
9-2 築年代別駐車場の有無

n=157



9-3 戸数別駐車場の有無

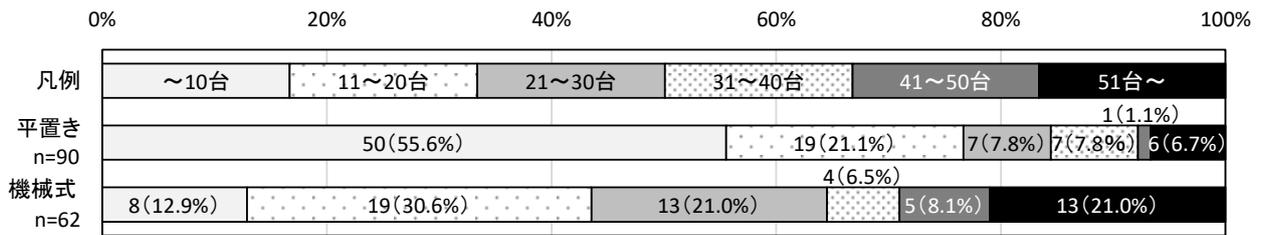
n=157



駐車場の有無は、有りが105件（66.9%）、無しが52件（33.1%）であった。築年代別で見ると、築年代が新しくなるにつれ駐車場の保有率が増えている。1994年以降に建築されたマンションに関しては90%以上のマンションが駐車場を保有している。戸数別で見ると、41~60戸以上のマンションは90%以上のマンションが駐車場を保有している。20戸以下のマンションは70%以上のマンションが駐車場を保有していない。

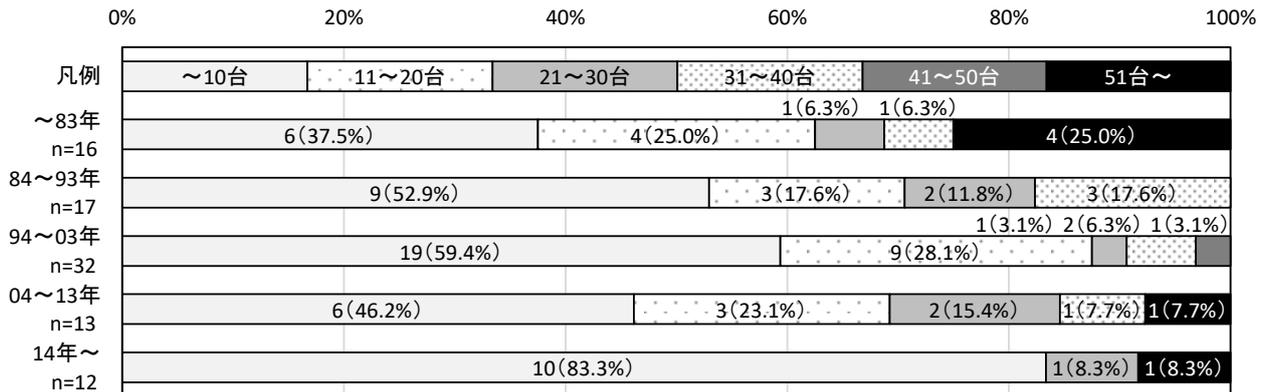
9-4 駐車場の規模

n=105



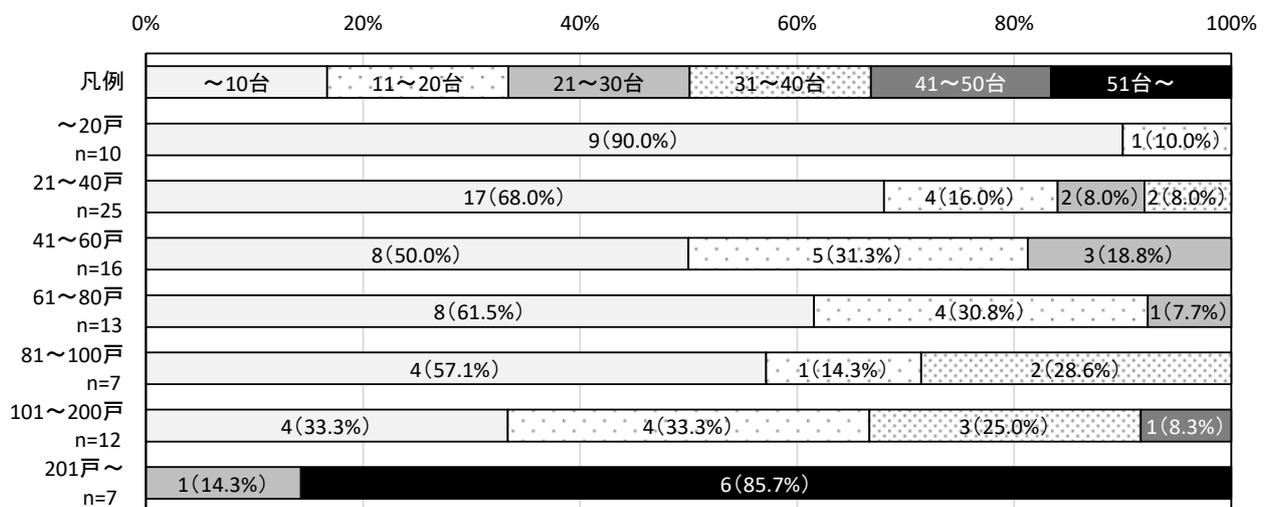
9-5 築年代別平置き駐車場の規模

n=90



9-6 戸数別平置き駐車場の規模

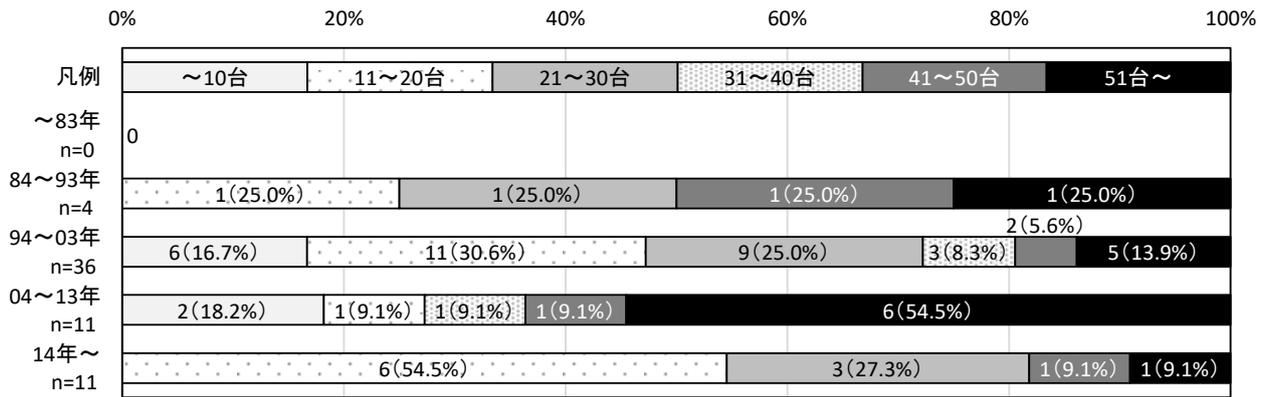
n=90



平置き駐車場の規模は、10台以下が50件（55.6%）で最も多く、次いで11~20台が19件（21.1%）、21~30台、31~40台が7件（7.8%）が続いている。築年代別で見ると、全年代10台までが最も多い。1983年以前に建築されたマンションに50台以上保有しているマンションが4件（25.0%）ある。これは団地型マンションであり160~381台の駐車場を確保している。戸数別で見ると、マンションの規模が大きくなると駐車場の規模も大きくなっている。

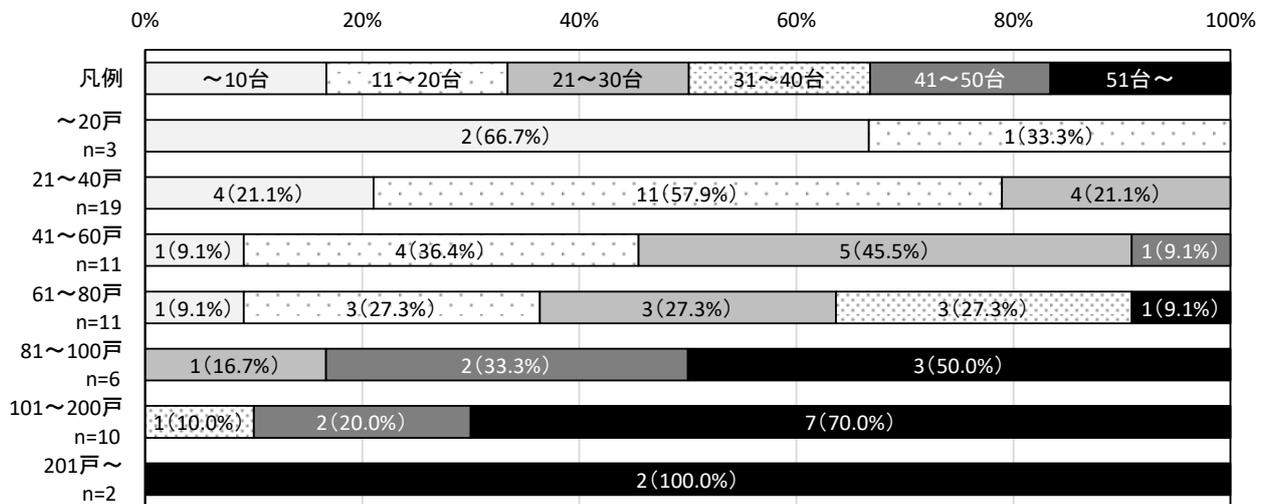
9-7 築年代別機械式駐車場の規模

n=62



9-8 戸数別機械式駐車場の規模

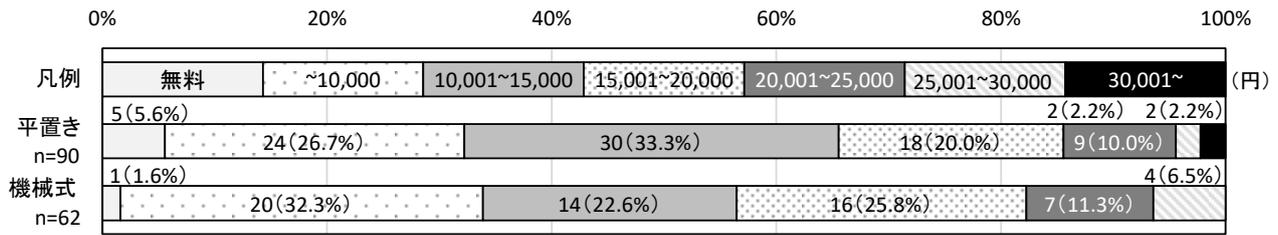
n=62



機械式駐車場の規模は、11~20台が19件（30.6%）で最も多く、次いで21~30台、51台以上が13件（21.0%）、10台以下が8件（12.9%）が続いている。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションには機械式駐車場の保有はない。1994~2003年に建築されたマンションが最も多く、全62機械式駐車場のうち36（58.1%）を保有している。戸数別で見ると、マンションの規模が大きくなると、駐車場の規模も大きくなっている。

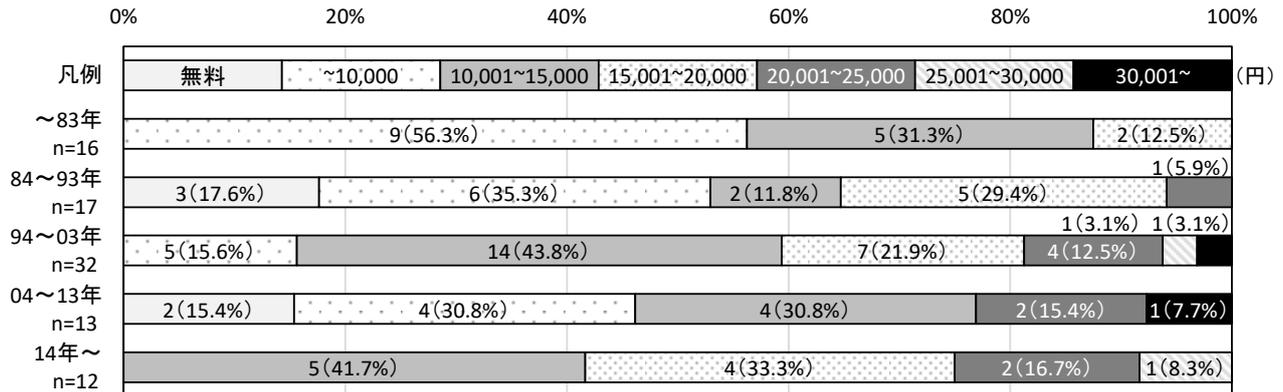
9-9 駐車場の月額利用料金

n=152



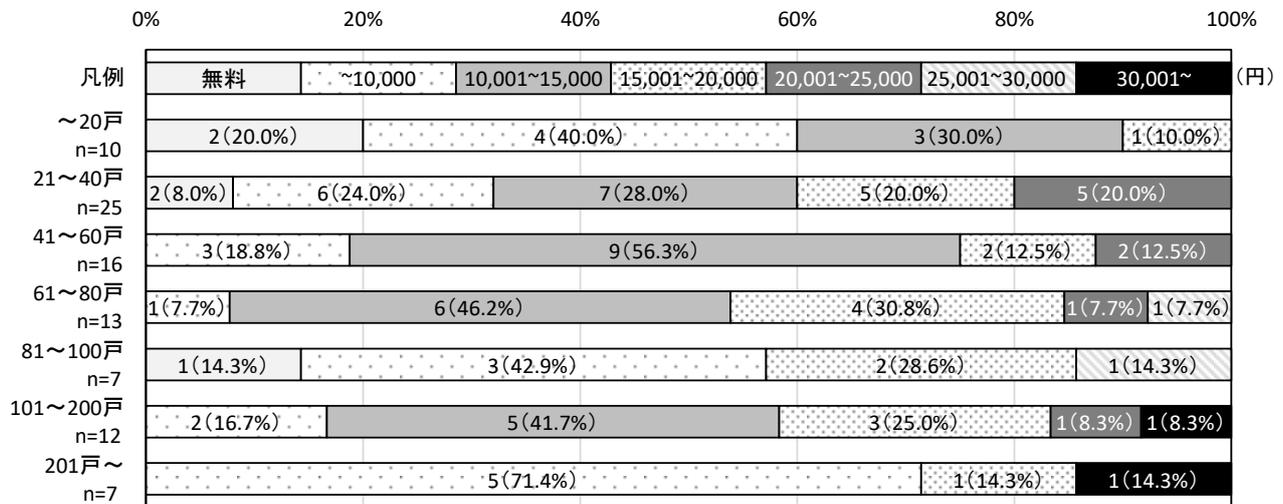
9-10 築年代別平置き駐車場の月額利用料金

n=90



9-11 戸数別平置き駐車場の月額利用料金

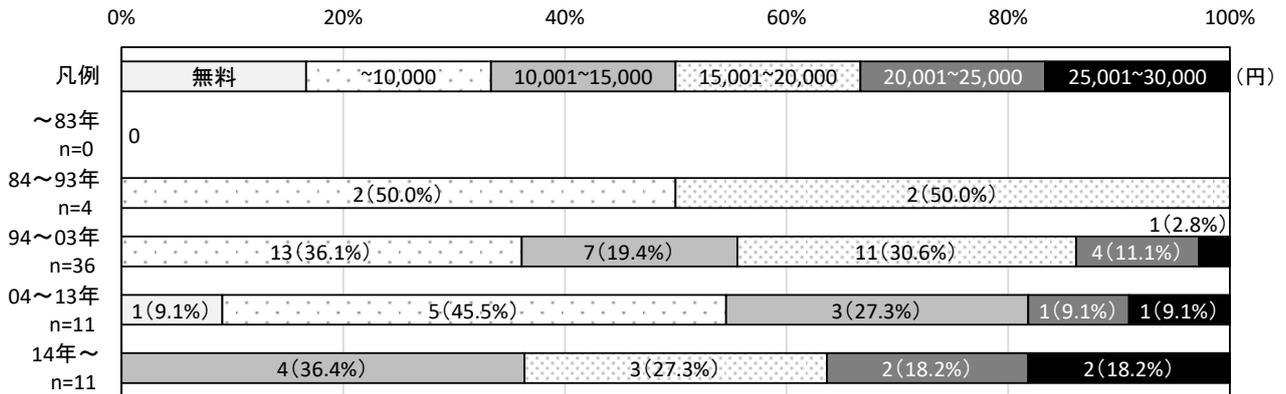
n=90



平置き駐車場の月額利用料金は、10,001~15,000円が30件(33.3%)で最も多く、次いで10,000円以下が24件(26.7%)、15,001~20,000円が18件(20.0%)で続いている。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは10,000円以下が9件(56.3%)、1984~1993年に建築されたマンションは10,000円以下(無料を含む)が9件(52.9%)と料金設定が安く設定されている。他の年代だとどの年代も10,001円以上が50%を超えている。戸数別で見ると、20戸以下のマンション、81~100戸のマンション、201戸以上のマンションが10,000円以下の料金設定が50%を超えている。41~60戸、61~80戸、101~200戸のマンションは10,001円以上の料金設定が80%を超えている。

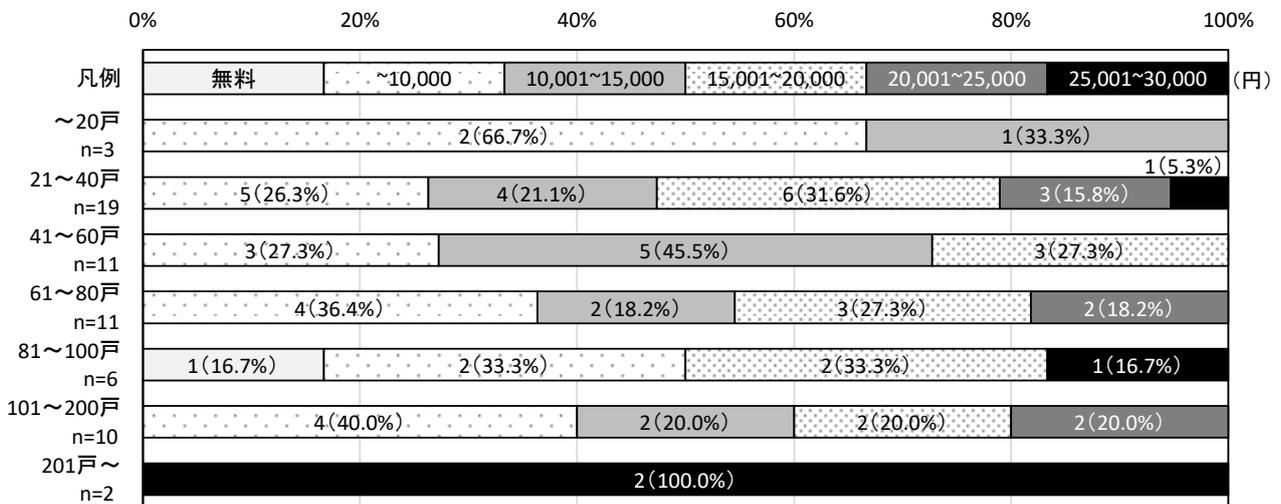
9-12 築年代別機械式駐車場の月額利用料金

n=62



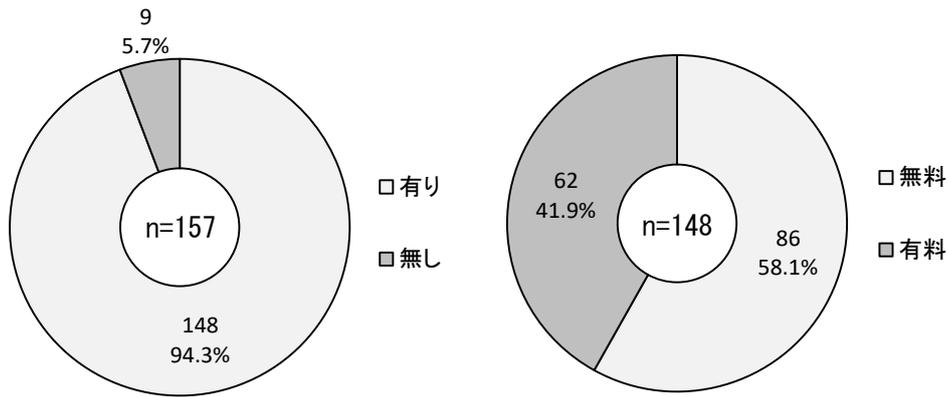
9-13 戸数別機械式駐車場の月額利用料金

n=62



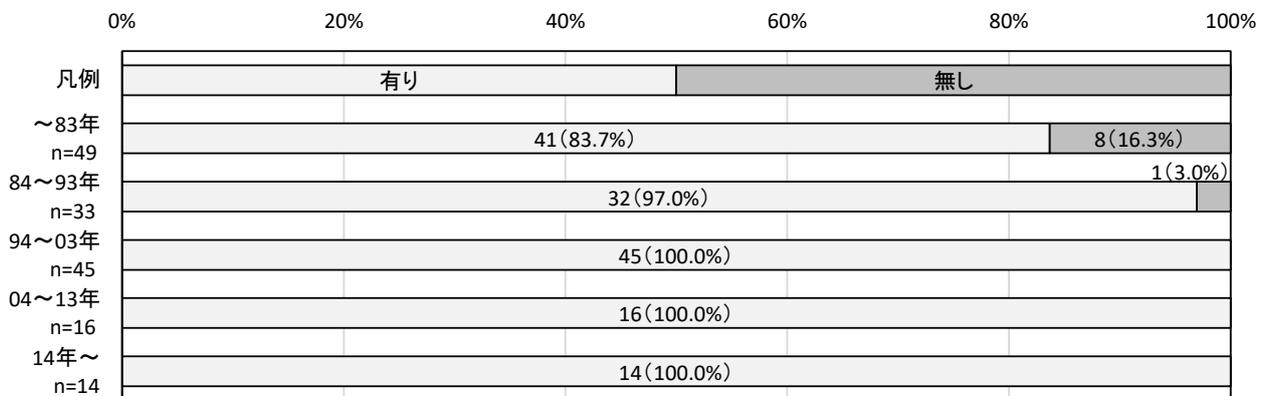
機械式駐車場の月額利用料金は、10,000円以下が21件（33.9%）で最も多く、次いで15,001~20,000円が16件（25.8%）、10,001~15,000円が14件（22.6%）が続いている。築年代別で見ると、1984~1993年に建築されたマンション、2004~2013年に建築されたマンションは10,000円以下（無料を含む）が50%を超えている。2014年以降に建築されたマンションは全てのマンションで駐車場料金が10,001円以上になっている。戸数別で見ると、20戸以下のマンション、81~100戸のマンションで10,000円以下の料金設定が50%を超えている。機械式駐車場は平置き駐車場の料金と比較すると料金設定が安く設定されている。

9-14 駐輪場の有無



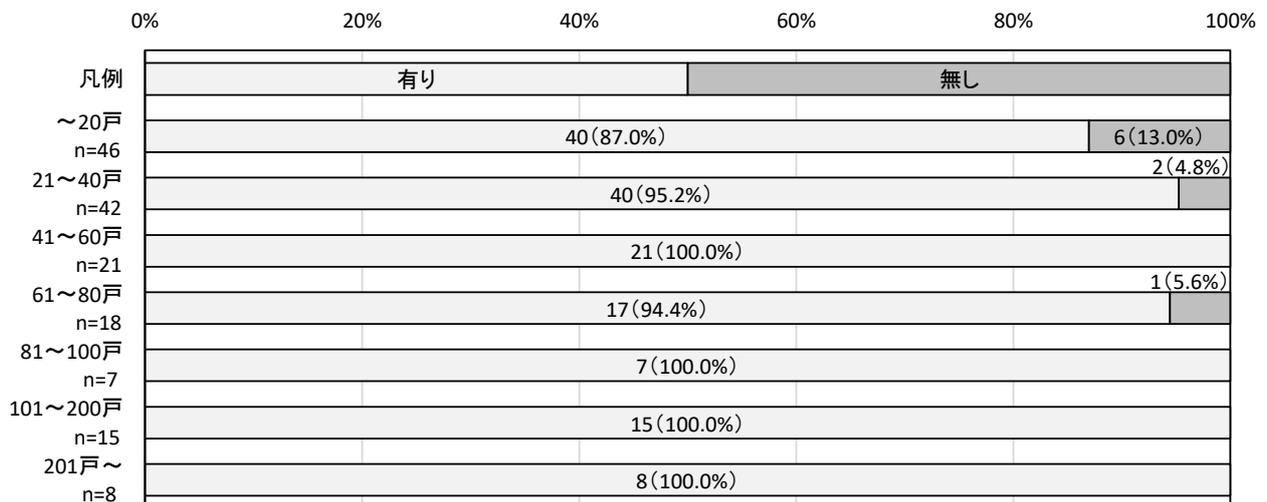
9-15 築年代別駐輪場の有無

n=157



9-16 戸数別駐輪場の有無

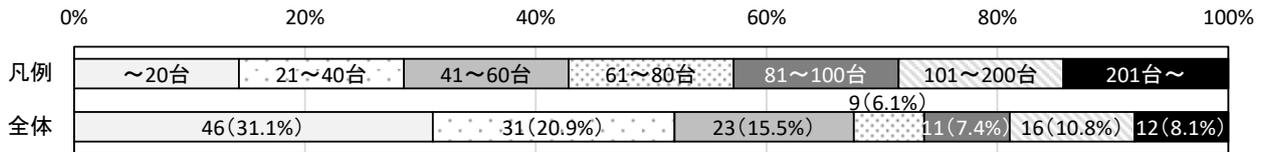
n=157



駐輪場の有無は、有りが148件(94.3%)、無しが9件(5.7%)であった。また、駐輪場利用料金は無料が86件(58.1%)、有料が62件(41.9%)であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは駐輪場無しが8件(16.3%)、1984~1993年に建築されたマンションは1件(3.0%)に駐輪場がない。戸数別で見ると、20戸以下のマンションは6件(13.0%)、21~40戸のマンションは2件(4.8%)、61~80戸のマンションは1件(5.6%)に駐輪場がない。

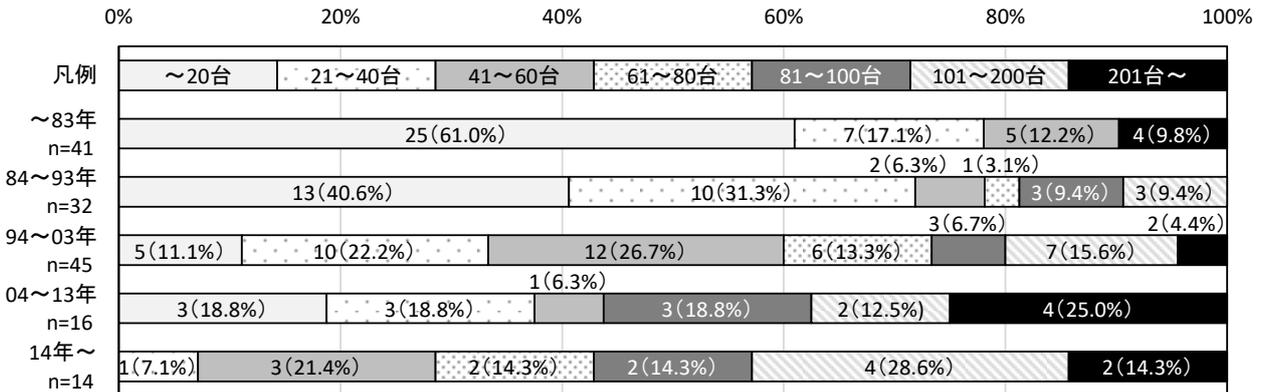
9-17 駐輪場の規模

n=148



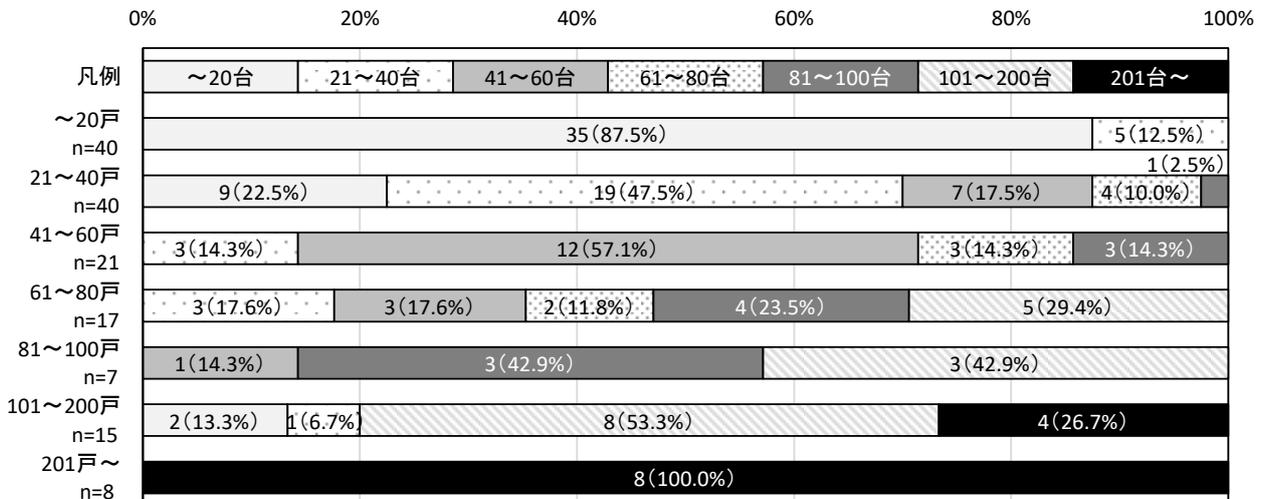
9-18 築年代別駐輪場の規模

n=148



9-19 戸数別駐輪場の規模

n=148



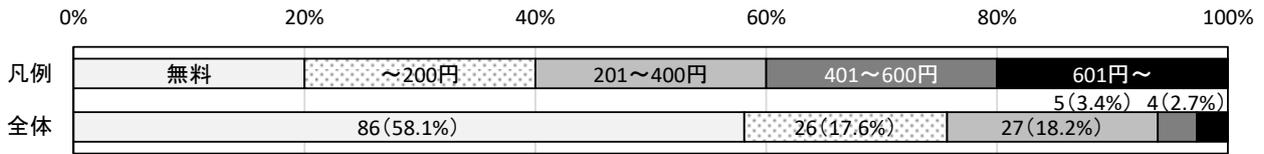
駐輪場の規模は、20台以下が46件（31.1%）で最も多く、次いで21~40台が31件（20.9%）、41~60台が23件（15.5%）が続いている。戸数別で見ると、20戸以下のマンションは1世帯1台であれば足りている。他の規模のマンションでは、1世帯1台以上の駐輪場を確保できていない。

ヒアリング調査による駐輪場の問題は以下のとおり。

- ◆ チャイルドシート付きの電動自転車が増えて、駐輪できる台数が減った。
- ◆ 共用部分に自転車を停める方がいて防災面で困っている等。

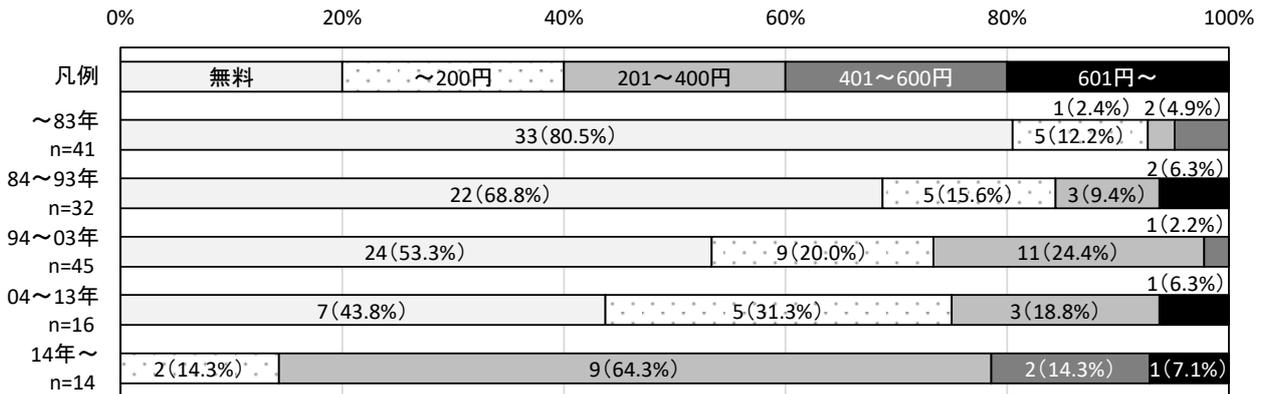
9-20 駐輪場の月額利用料金

n=148



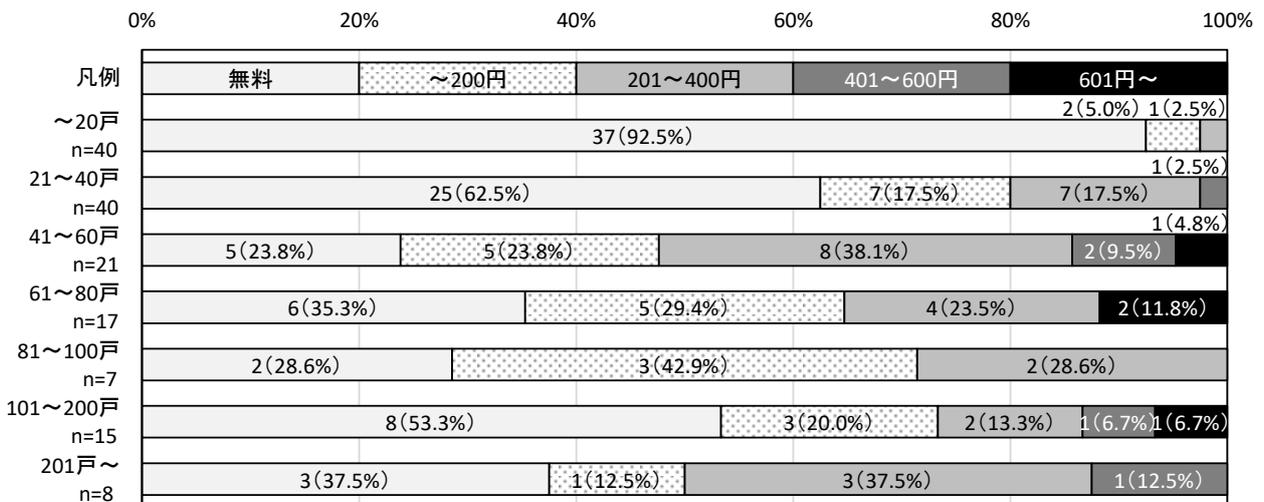
9-21 築年代別駐輪場の月額利用料金

n=148



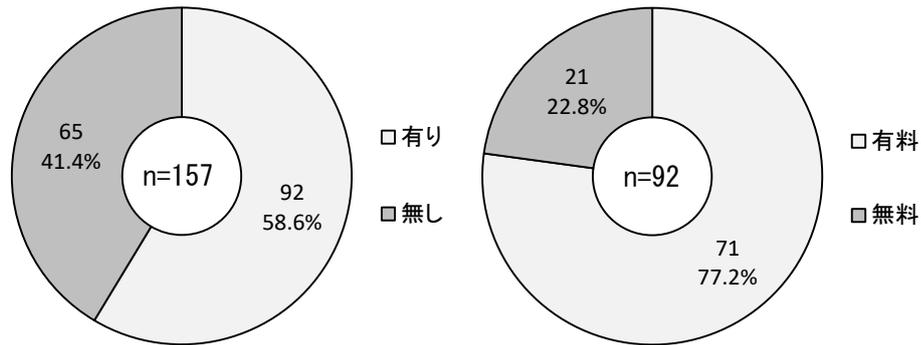
9-22 戸数別駐輪場の月額利用料金

n=148



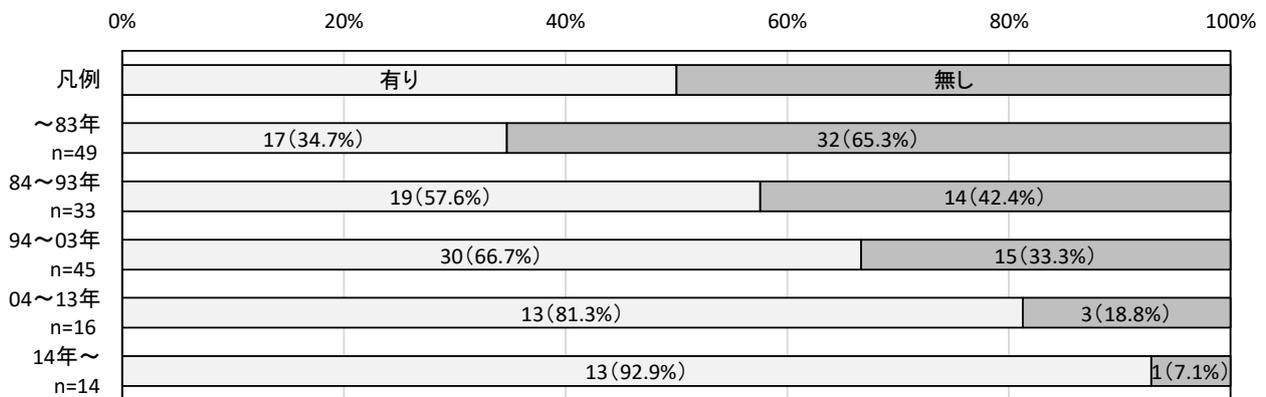
駐輪場の月額利用料金は、無料が86件（58.1%）で最も多く、次いで201~400円が27件（18.2%）、200円以下が26件（17.6%）が続いている。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは無料が33件（80.5%）で概ね無料であった。築年代が新しくなると無料が減り有料が増えてくる。2014年以降に建築されたマンションは全てのマンションが有料であった。戸数別で見ると、20戸以下のマンションは無料が37件（92.5%）で概ね無料であった。21戸~40戸のマンションは無料が25件（62.5%）、101戸~200戸のマンションは8件（53.3%）で半数以上のマンションが無料であった。

9-23 バイク置き場の有無



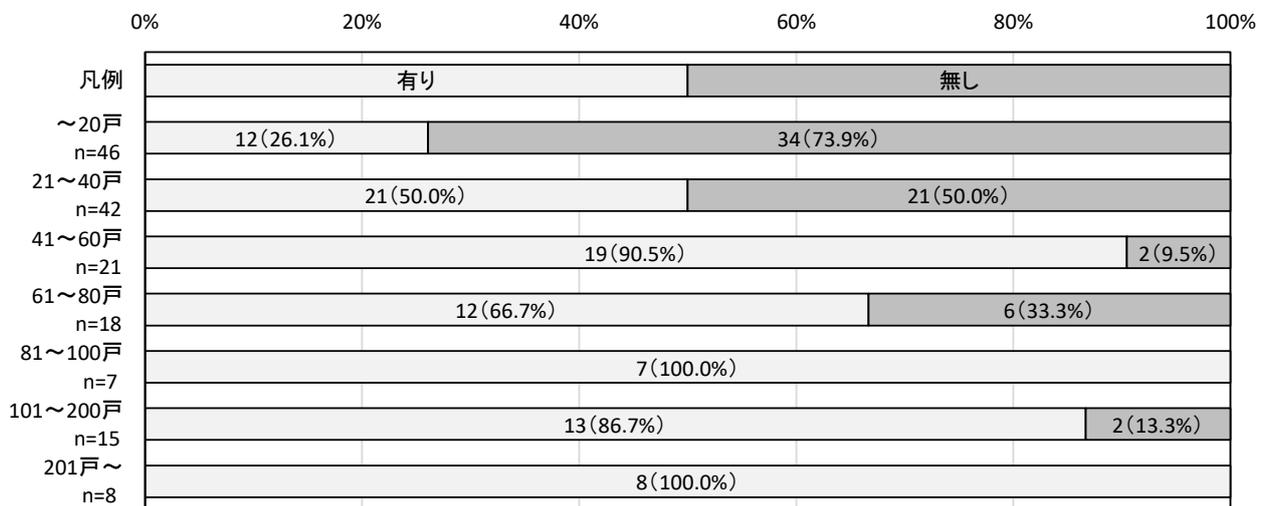
9-24 築年代別バイク置き場の有無

n=157



9-25 戸数別バイク置き場の有無

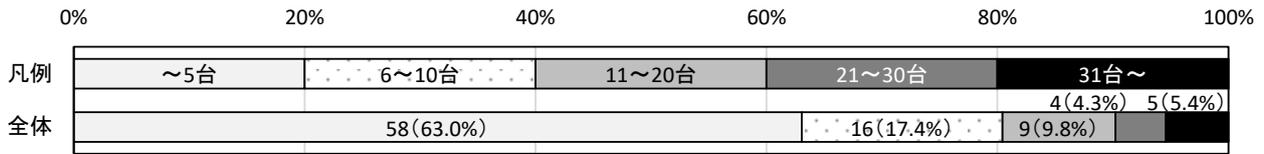
n=157



バイク置き場の有無は、有りが92件(58.6%)、無しが65件(41.4%)であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは有りが17件(34.7%)であった。築年代が新しくなるにつれ有りの割合が増えていく傾向にある。2014年以降に建築されたマンションでは13件(92.9%)のマンションにバイク置き場がある。戸数別で見ると、20戸以下のマンションは有りが12件(26.1%)であった。マンションの規模が大きくなるにつれ有りの割合が増えていく傾向にある。81~100戸のマンション、201戸以上のマンションは全マンションにバイク置き場がある。

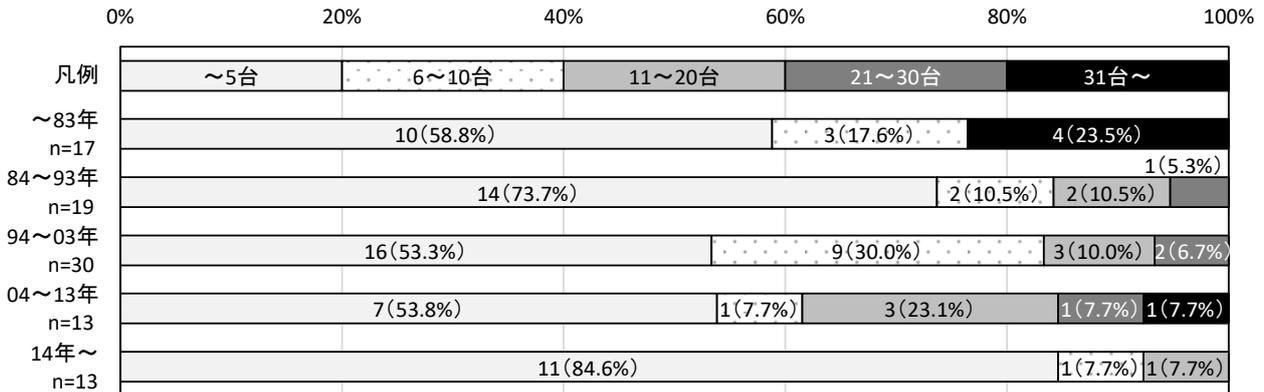
9-26 バイク置き場の規模

n=92



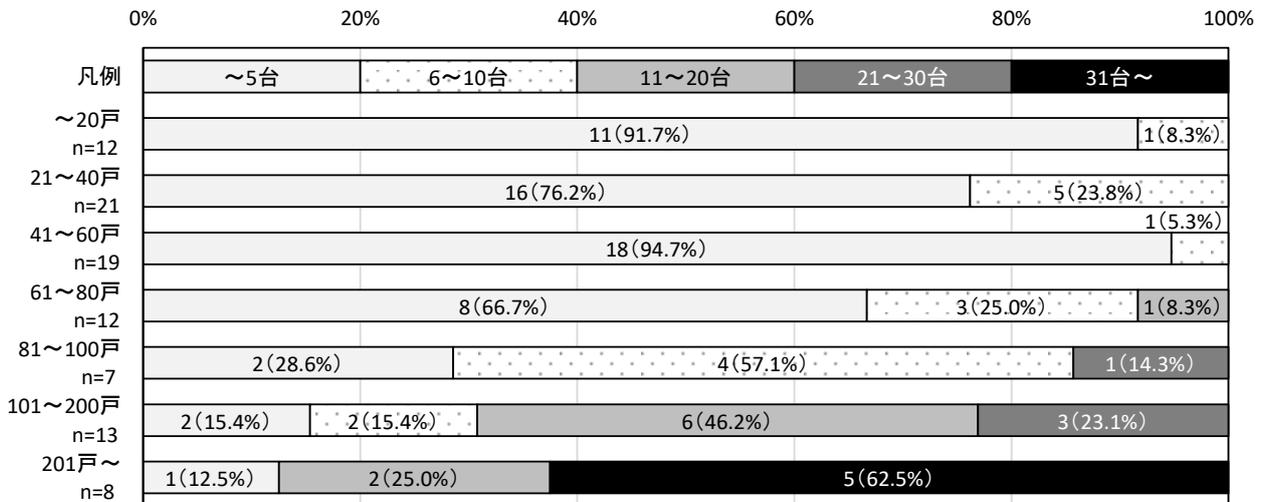
9-27 築年代別バイク置き場の規模

n=92



9-28 戸数別バイク置き場の規模

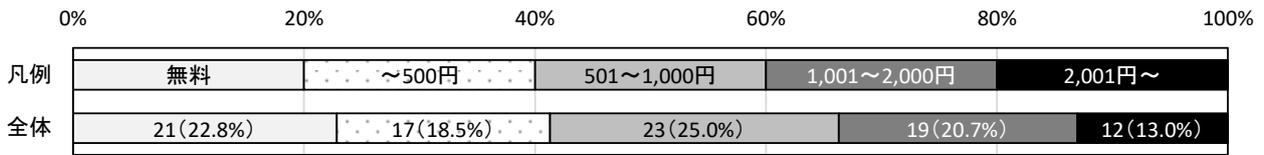
n=92



バイク置き場の規模は、5台以下が58件（63.0%）で最も多く、次いで6～10台が16件（17.4%）、11～20台が9件（9.8%）が続いている。築年代別で見ると、5台以下が全ての年代で50%を超えている。戸数別で見ると、20戸以下のマンションは5台以下が11件（91.7%）、41～60戸のマンションは18件（94.7%）であった。81戸以上のマンションから台数の規模も大きくなる。

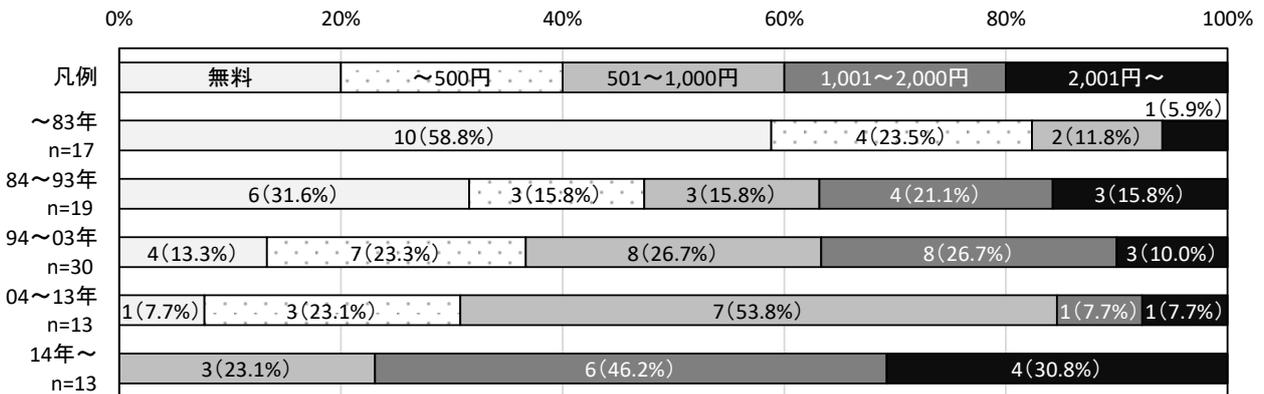
9-29 バイク置き場の月額利用料金

n=92



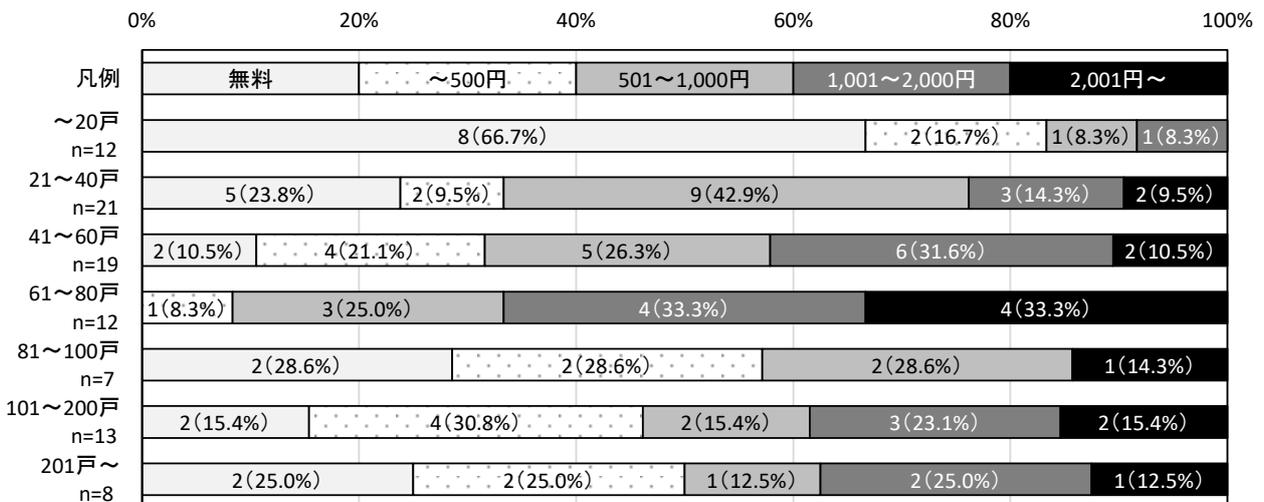
9-30 築年代別バイク置き場の月額利用料金

n=92



9-31 戸数別バイク置き場の月額利用料金

n=92

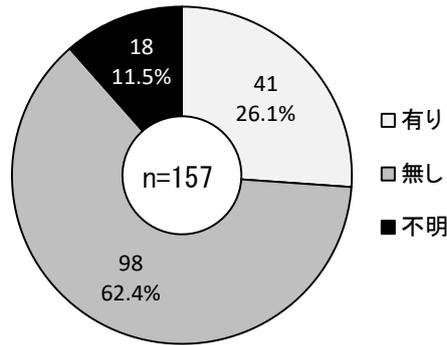


バイク置き場の月額利用料金は、501~1,000円が23件(25.0%)で最も多く、次いで無料が21件(22.8%)、1,001~2,000円が19件(20.7%)が続いている。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは無料が10件(58.8%)であった。築年代が新しくなるにつれ無料は少なくなり、2014年以降に建築されたマンションでは無料はなくなり、1,001~2,000円が6件(46.2%)、2,001円以上が4件(30.8%)が続いている。

第3章 空き住戸、賃貸化の状況について

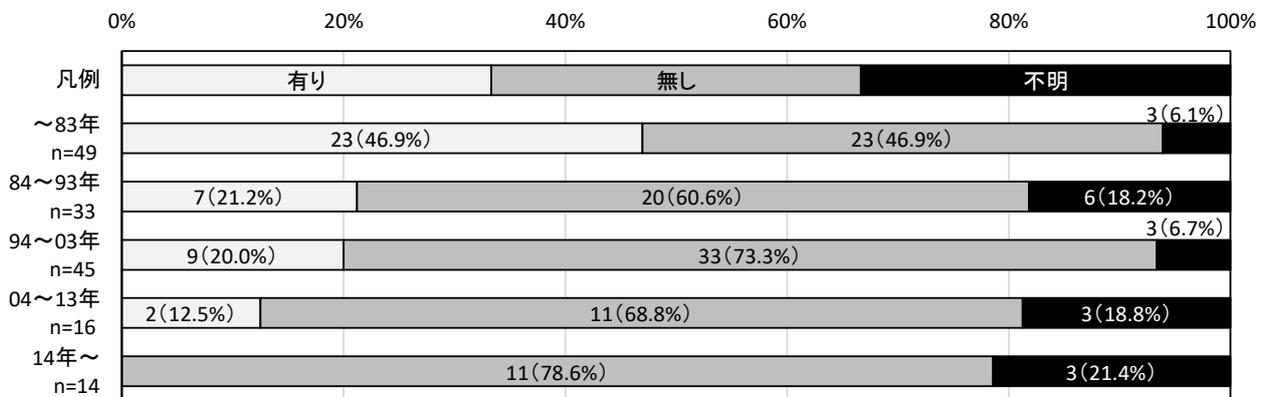
1 空き住戸の状況について

1-1 空室になっている住戸の有無



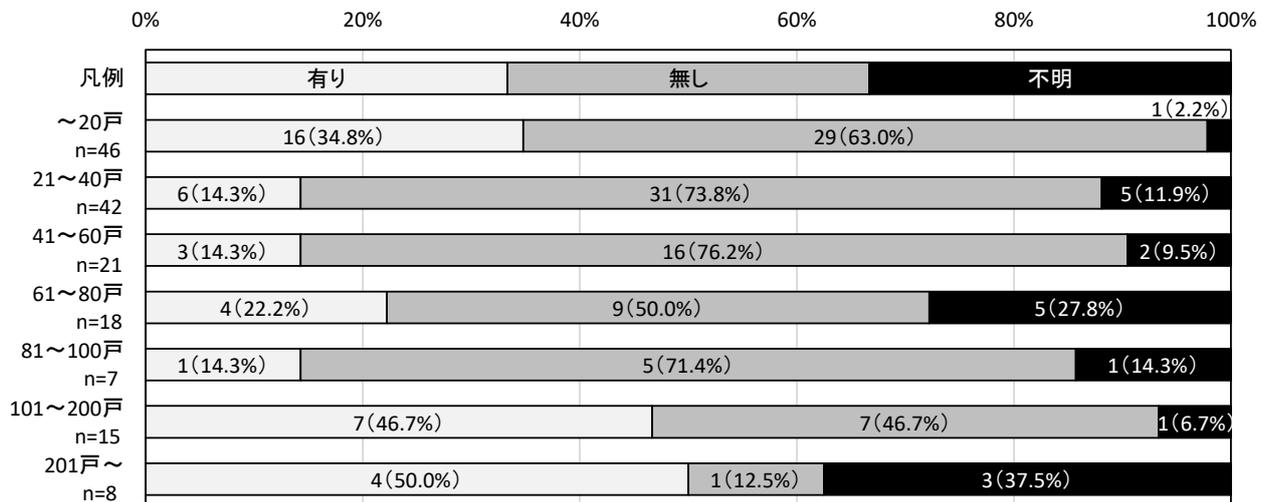
1-2 築年代別空室になっている住戸の有無

n=157



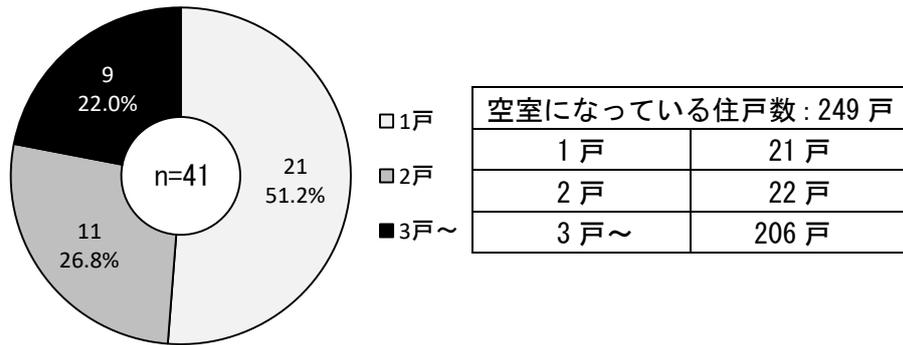
1-3 戸数別空室になっている住戸の有無

n=157



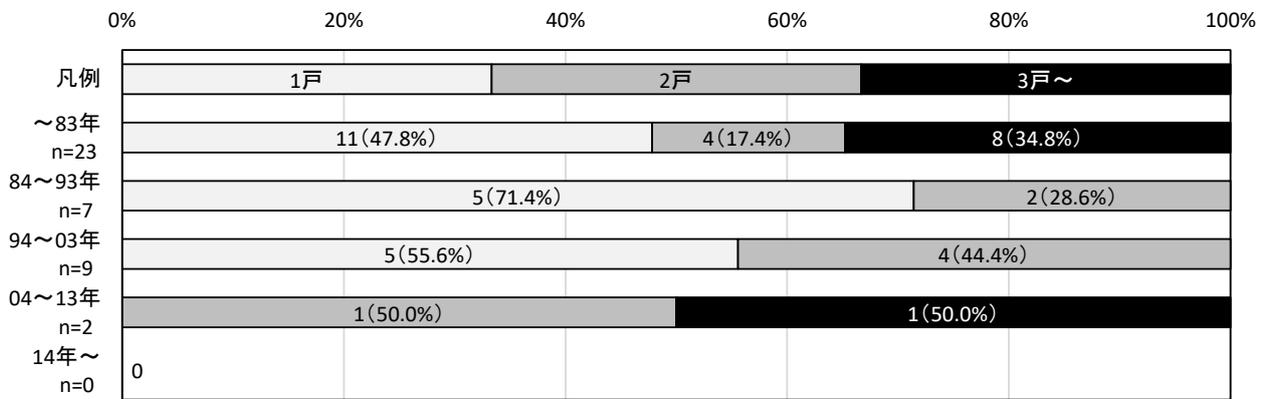
空室になっている住戸は、有りが41件(26.1%)、無しが98件(62.4%)、不明が18件(11.5%)であった。築年代別に見ると、1983年以降に建築されたマンションでは有りが23件(46.9%)、無しが23件(46.9%)で有無の割合は概ね半分ずつであった。築年代が新しくなるにつれ空室になっている住戸の割合は少なくなっている。戸数別で見ると、20戸以下のマンション、101~200戸のマンション、201戸以上のマンションが空室になっている住戸の割合が30%を超えている。

1-4 空室になっている住戸の規模



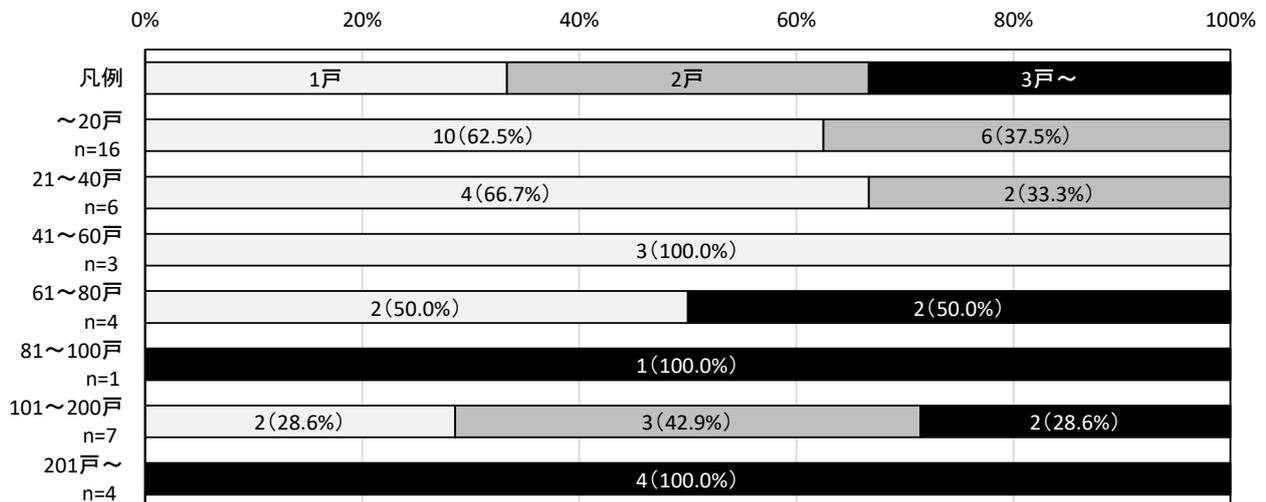
1-5 築年代別空室になっている住戸の規模

n=41



1-6 戸数別空室になっている住戸の規模

n=41



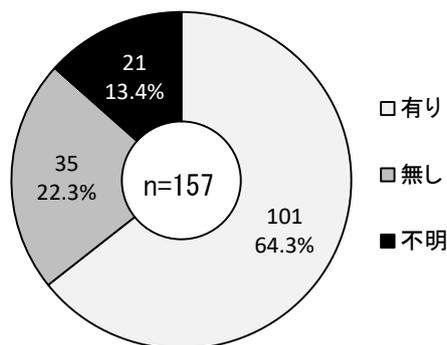
空室になっている住戸の規模は、1 戸が 21 件 (51.2%) で最も多く、次いで 2 戸が 11 件 (26.8%)、3 戸以上が 9 件 (22.0%) で続いている。

ヒアリング調査による空室の問題は以下のとおり。

- ◆ 居住者が高齢者施設に入居してそのままになっている。
- ◆ 居住者が死亡した後、空室になっている。
- ◆ 居住者がどこにいるのか分からなく、連絡も取れない状況にある等。

2 賃貸化の状況について

2-1 賃貸されている住戸の有無

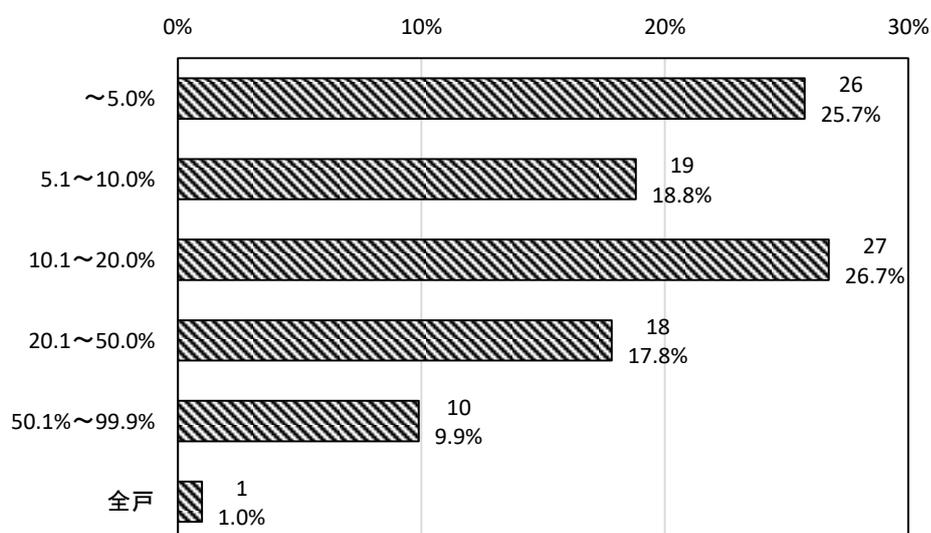


賃貸されている住戸数：1,113戸

1戸	18戸
2戸	50戸
3～5戸	84戸
6～10戸	143戸
11戸～	818戸

2-2 賃貸率

n=101



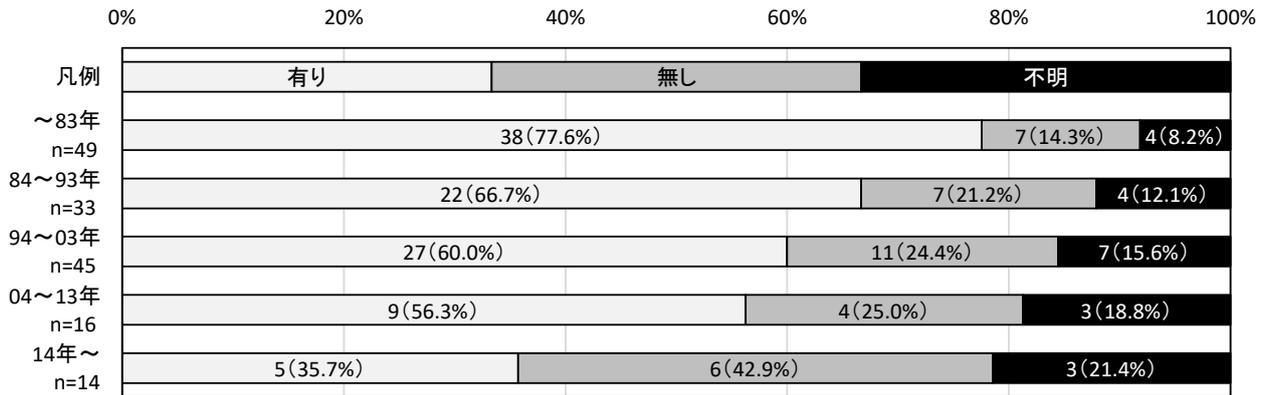
賃貸化の比率	総戸数	賃貸化住戸数
～5.0%	2,093戸	64戸
5.1～10.0%	884戸	65戸
10.1～20.0%	2,829戸	381戸
20.1～50.0%	869戸	292戸
50.1～99.9%	347戸	283戸
全戸	28戸	28戸

賃貸している住戸は、有りが101件（64.3%）、無しが35件（22.3%）、不明が21件（13.4%）であった。

賃貸化については全戸賃貸と回答しているマンションが1件ある。賃貸率50.1～99.9%のマンションは10件（9.9%）で347戸中283戸が賃貸となっている。居住者のうち区分所有者が3人のマンションは3件、居住者のうち区分所有者が4人のマンションは2件あった。

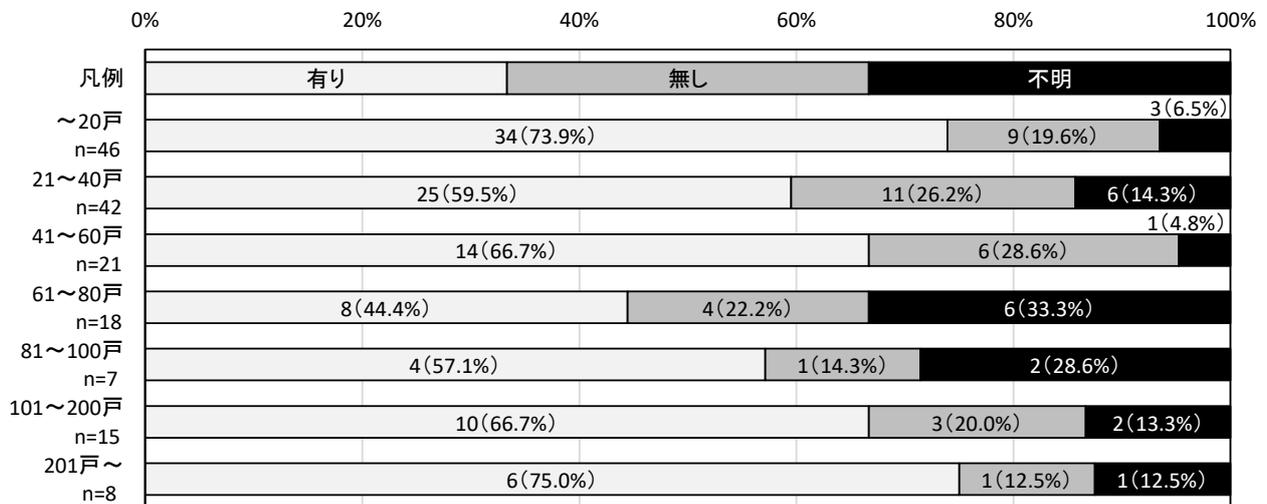
2-3 築年代別賃貸されている住戸の有無

n=157



2-4 戸数別賃貸されている住戸の有無

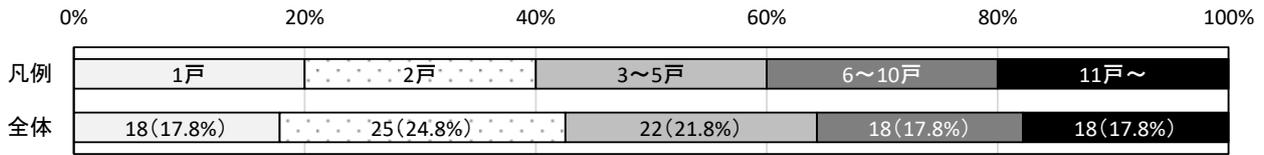
n=157



築年代別に賃貸している住戸を見ると、1983年以前に建築されたマンションは有りが38件(77.6%)、無しが7件(14.3%)、不明が4件(8.2%)であった。築年代が新しくなるにつれ有りの比率が小さくなり、無し、不明の比率が大きくなる。戸数別で見ると、201戸以上のマンション、20戸以下のマンションは有りの比率が70%を超えている。41~60戸のマンション、101~200戸のマンションは有りの比率が60%を超えている。21~40戸のマンション、81~100戸のマンションは有りの比率が50%を超えている。有りの比率が50%以下だったのは61~80戸のマンションだけだった。

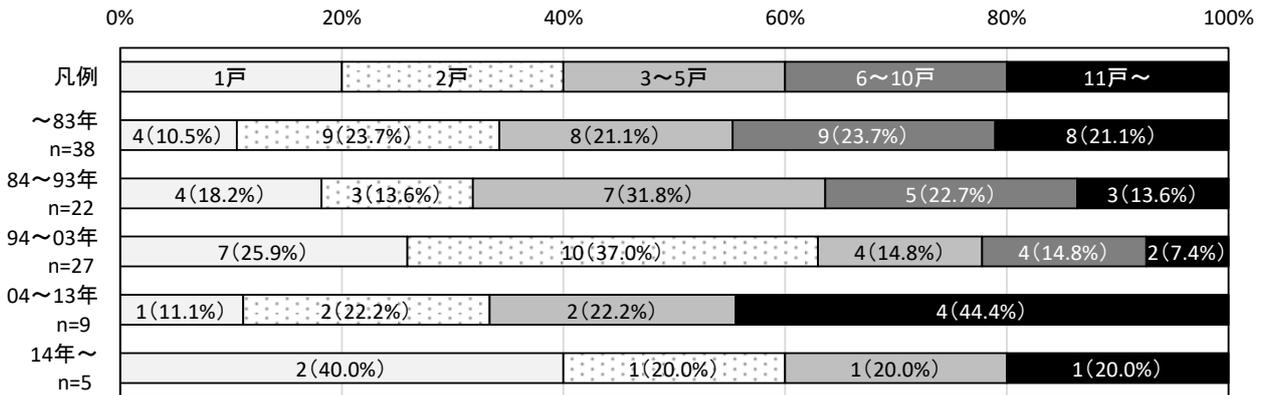
2-5 賃貸されている住戸の規模

n=101



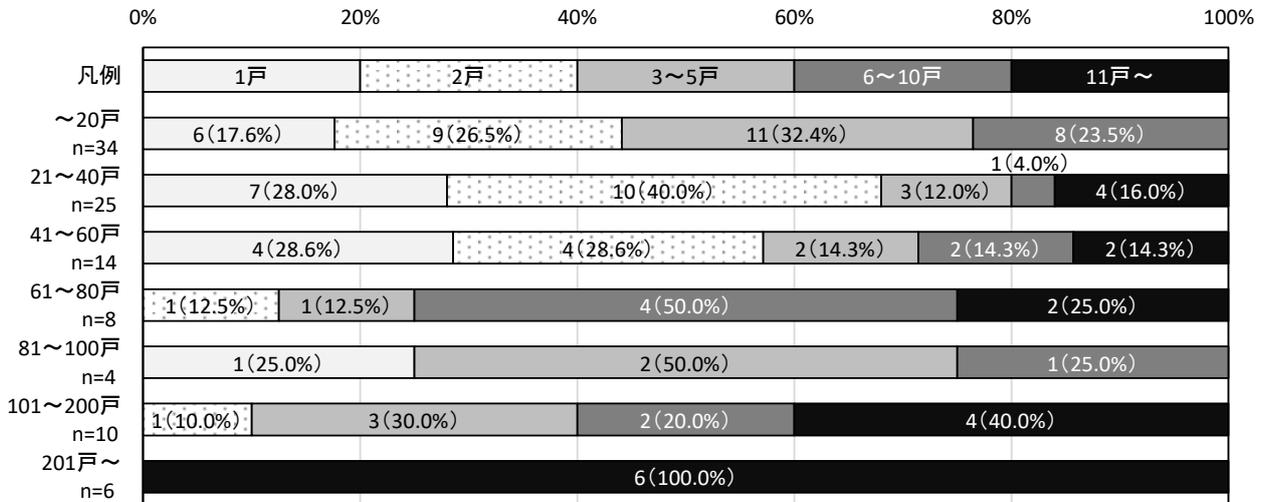
2-6 築年代別賃貸されている住戸の規模

n=101



2-7 戸数別賃貸されている住戸の規模

n=101

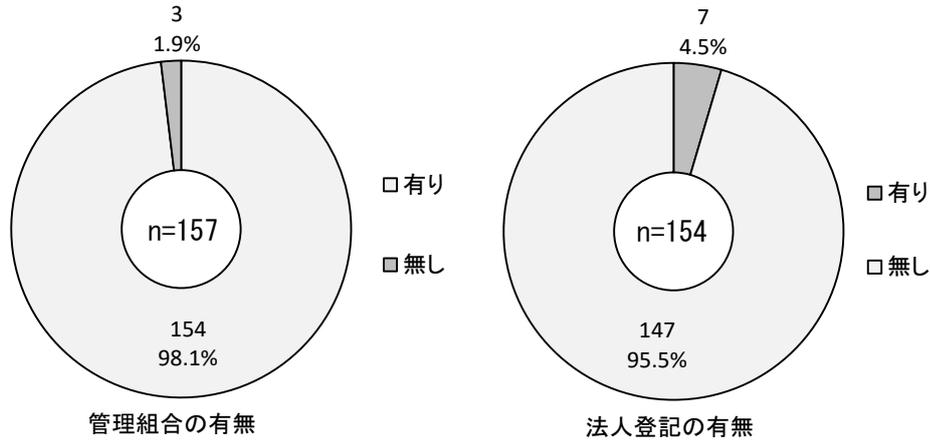


賃貸している住戸の規模は、2戸が25件(24.8%)で最も多く、次いで3~5戸が22件(21.8%)、1戸、6~10戸、11戸以上が18件(17.8%)と続いている。

第4章 マンションの管理組合活動について

1 管理組合の有無について

1-1 管理組合の有無、法人登記の有無



1-2 築年代別管理組合の有無

n=157

	有り	無し
凡例		
~83年 n=49	47 (95.9%)	2 (4.1%)
84~93年 n=33	33 (100.0%)	
94~03年 n=45	44 (97.8%)	1 (2.2%)
04~13年 n=16	16 (100.0%)	
14年~ n=14	14 (100.0%)	

1-3 戸数別管理組合の有無

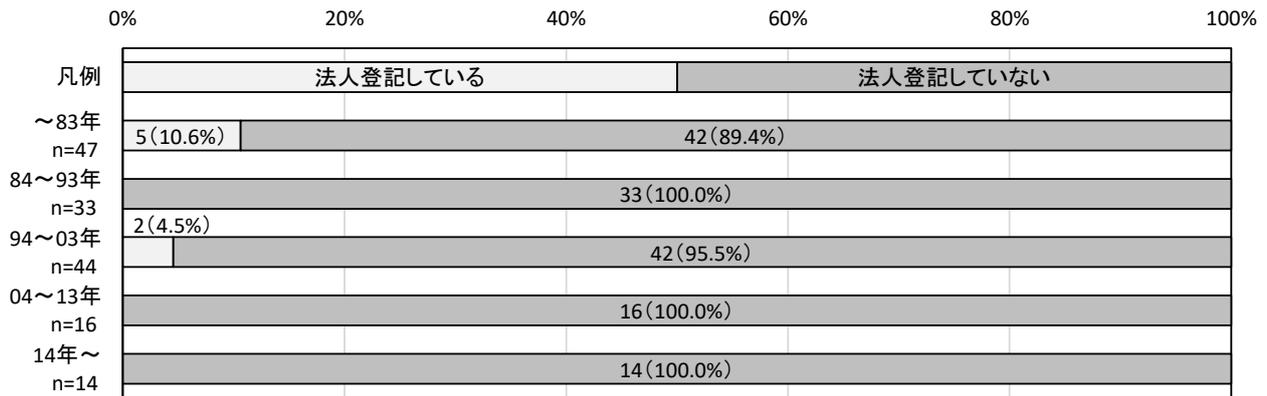
n=157

	有り	無し
凡例		
~20戸 n=46	43 (93.5%)	3 (6.5%)
21~40戸 n=42	42 (100.0%)	
41~60戸 n=21	21 (100.0%)	
61~80戸 n=18	18 (100.0%)	
81~100戸 n=7	7 (100.0%)	
101~200戸 n=15	15 (100.0%)	
201戸~ n=8	8 (100.0%)	

管理組合の有無は、有りが154件(98.1%)、無しが3件(1.9%)であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは無しが2件(4.1%)、1994~2003年以前に建築されたマンションは無しが1件(2.2%)であった。戸数別で見ると、管理組合が無いのは20戸以下のマンションだけであった。54ページ6-9「マンションを管理する上での問題点」では管理組合の無いマンション3件全てのマンションが「特に問題点はない」と回答している。

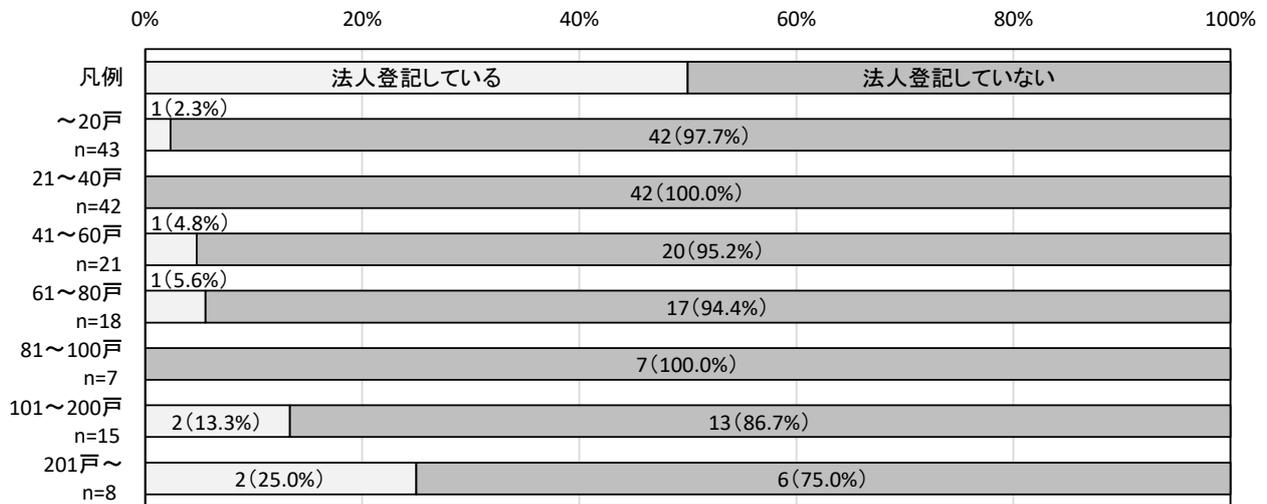
1-3 築年代別法人登記の有無

n=154



1-4 戸数別法人登記の有無

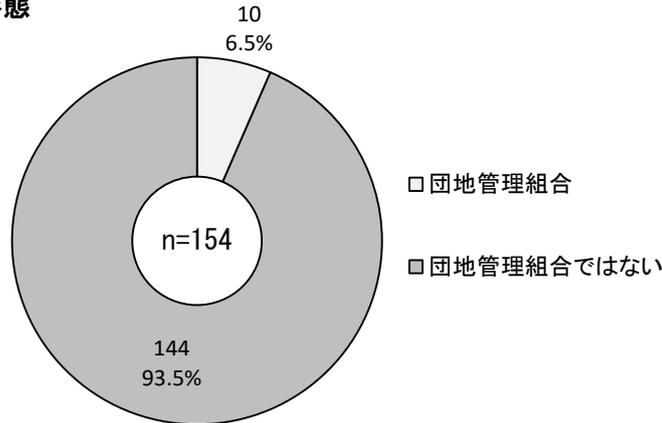
n=154



管理組合の法人登記の有無は、有りが7件（4.5%）、無しが147件（95.5%）であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは5件（10.6%）が法人登記している。1994~2003年に建築されたマンションは2件（4.5%）が法人登記している。築年代が古いマンションが法人登記している。戸数別で見ると、101戸以上の規模が大きいマンションが法人登記している傾向がある。

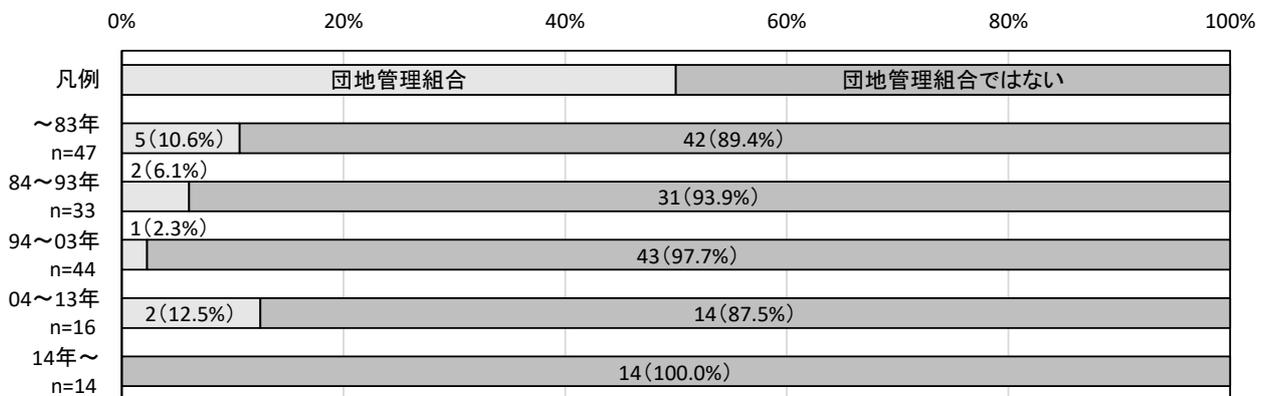
2 管理組合の形態について

2-1 管理組合の形態



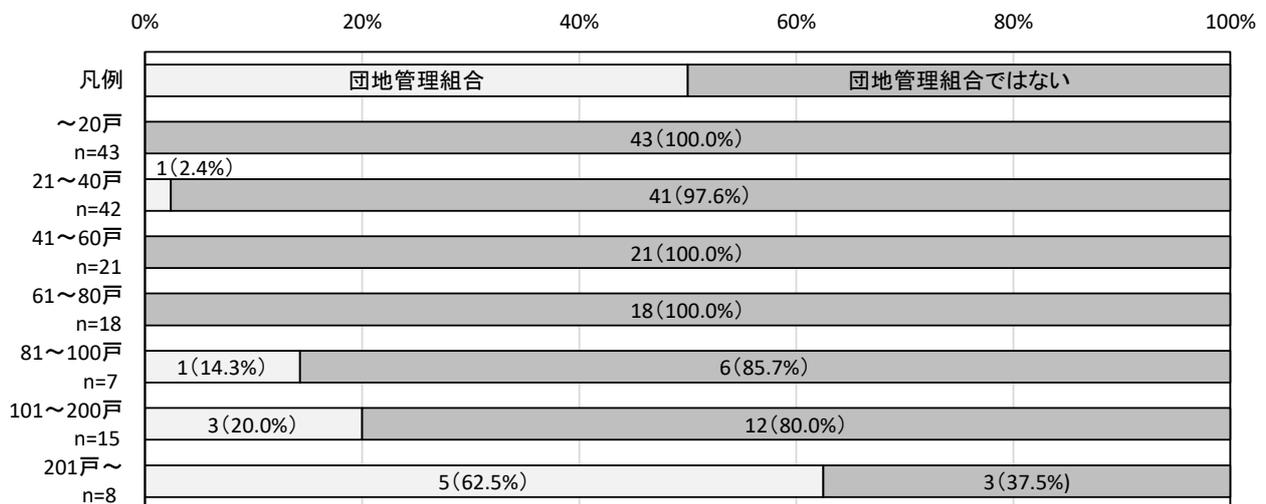
2-2 築年代別管理組合の形態

n=154



2-3 戸数別管理組合の形態

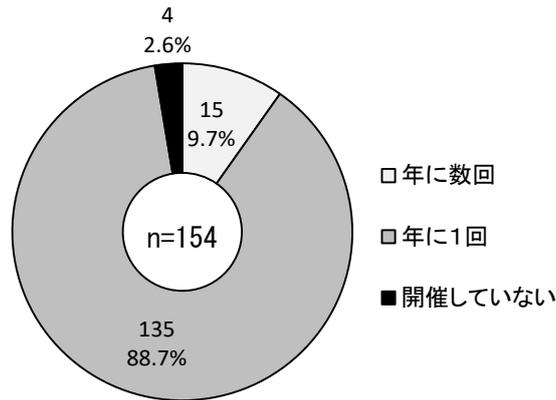
n=154



管理組合の形態は、団地管理組合が 10 件 (6.5%)、団地管理組合ではないが 144 件 (93.5%) であった。築年代別で見ると、団地管理組合は 1983 年以前に建築されたマンションは 5 件 (50.0%) で最も多く、次いで 1984~1993 年、2004~2013 年に建築されたマンションは、それぞれ 2 件 (20.0%) であった。戸数別で見ると、201 戸以上のマンションが 5 件 (50.0%)、101~200 戸のマンションは 3 件 (30.0%) であった。団地管理組合は規模の大きいマンションに多い。

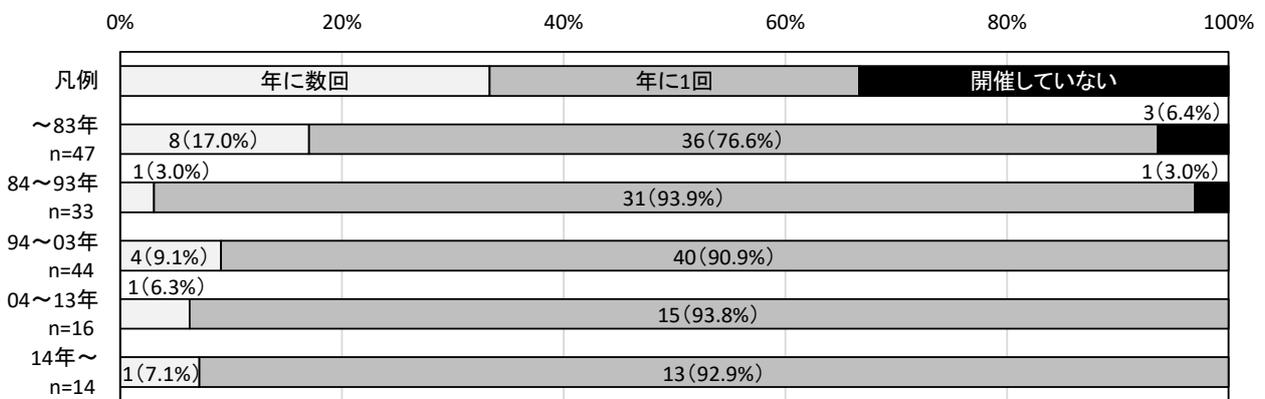
3 管理組合の運営状況について

3-1 総会の開催状況



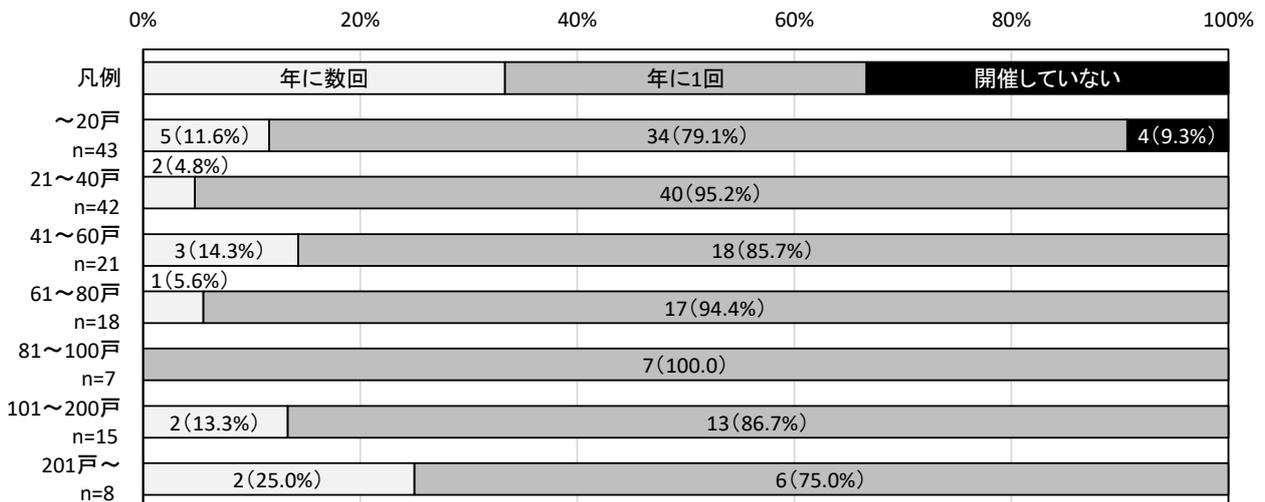
3-2 築年代別総会の開催状況

n=154



3-3 戸数別総会の開催状況

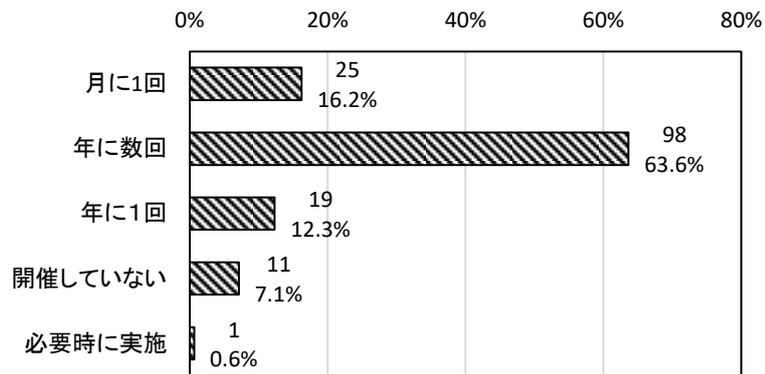
n=154



総会の開催状況は、年に1回が135件（88.7%）で最も多く、次いで年に数回が15件（9.7%）であった。開催していない管理組合は4件（2.6%）であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは3件（6.4%）、1984~1993年に建築されたマンションは1件（3.0%）が総会を開催していない。戸数別で見ると、20戸以下のマンションは4件（9.3%）が総会を開催していない。総会を開催していない管理組合は全て自主管理であった。

3-4 理事会、役員会の開催状況

n=154



3-5 築年代別理事会、役員会の開催状況

n=154

凡例	月に1回	年に数回	年に1回	開催していない	必要時に実施
~83年 n=47	6(12.8%)	22(46.8%)	9(19.1%)	9(19.1%)	1(2.1%)
84~93年 n=33	4(12.1%)	19(57.6%)		9(27.3%)	1(3.0%)
94~03年 n=44	9(20.5%)		34(77.3%)		1(2.3%)
04~13年 n=16	3(18.8%)		12(75.0%)		1(6.3%)
14年~ n=14	3(21.4%)		11(78.6%)		

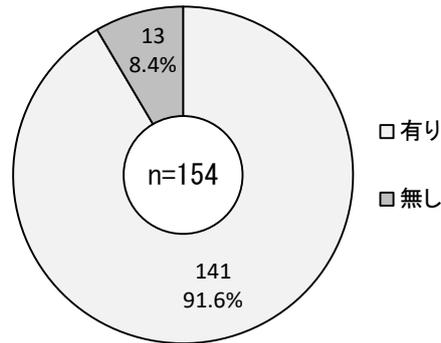
3-6 戸数別理事会、役員会の開催状況

n=154

凡例	月に1回	年に数回	年に1回	開催していない	必要時に実施
~20戸 n=43	1(2.3%)	16(37.2%)	15(34.9%)	10(23.3%)	1(2.3%)
21~40戸 n=42	3(7.1%)		34(81.0%)		1(2.4%)
41~60戸 n=21	5(23.8%)		16(76.2%)		
61~80戸 n=18	4(22.2%)		14(77.8%)		
81~100戸 n=7	1(14.3%)		6(85.7%)		
101~200戸 n=15	4(26.7%)		11(73.3%)		
201戸~ n=8			7(87.5%)		1(12.5%)

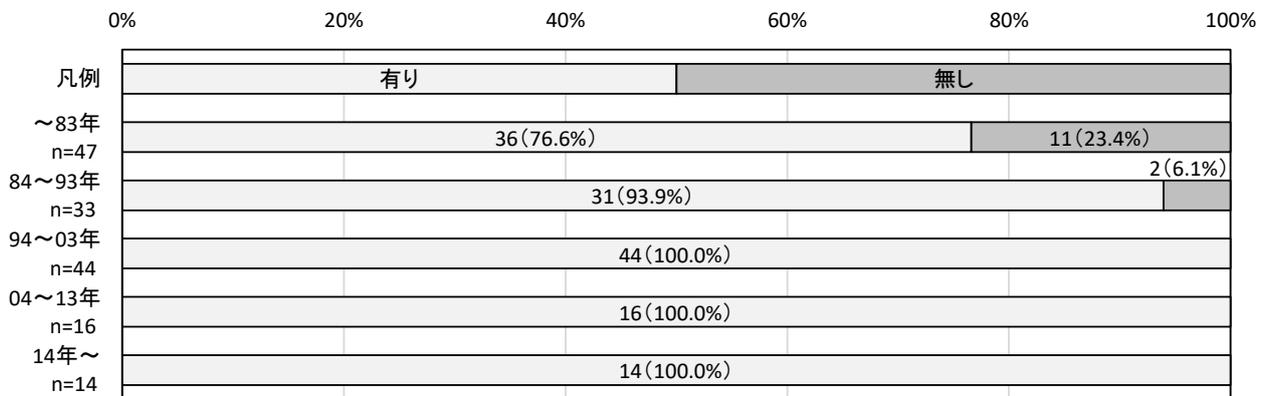
理事会、役員会の開催状況は、年に数回が98件（63.6%）で最も多く、次いで月に1回が25件（16.2%）、年に1回が19件（12.3%）が続いている。理事会、役員会を開催していない管理組合は11件（7.1%）であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは9件（19.1%）、2004～2013年以前に建築されたマンションは1件（6.3%）の管理組合が理事会、役員会の開催をしていない。戸数別で見ると、20戸以下のマンションは10件（23.3%）、21～40戸のマンションは1件（2.4%）の管理組合が理事会、役員会の開催をしていない。

3-7 総会、理事会等議事録の有無



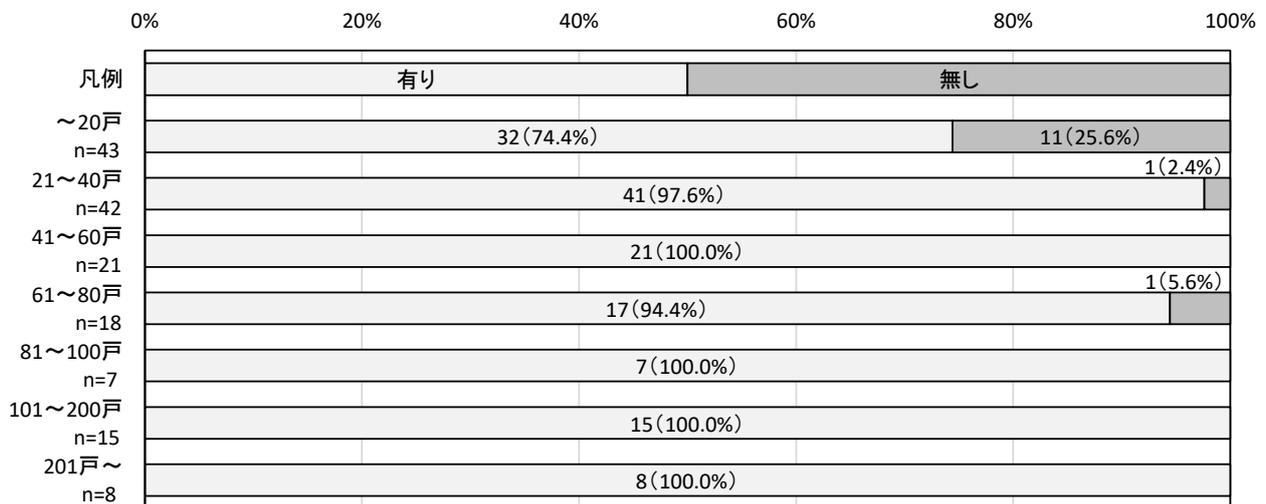
3-8 築年代別総会、理事会等議事録の有無

n=154



3-9 戸数別総会、理事会等議事録の有無

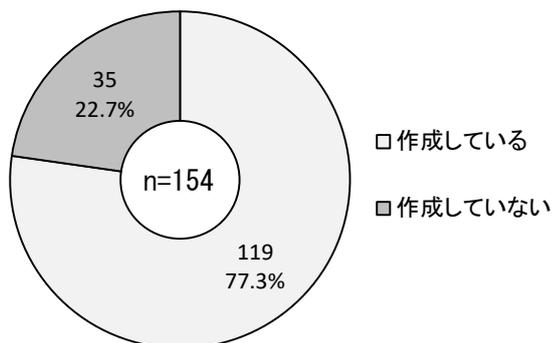
n=154



総会、理事会等議事録の有無は、有りが141件(91.6%)、無しが13件(8.4%)であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは無しが11件(23.4%)、1984~1993年以前に建築されたマンションは無しが2件(6.1%)であった。戸数別で見ると、20戸以下のマンションは無しが11件(25.6%)、21~40戸のマンションは無しが1件(2.4%)、61~80戸のマンションは無しが1件(5.6%)であった。総会、理事会等議事録が無い管理組合は築年代が古いマンション、規模の小さいマンションに多い。

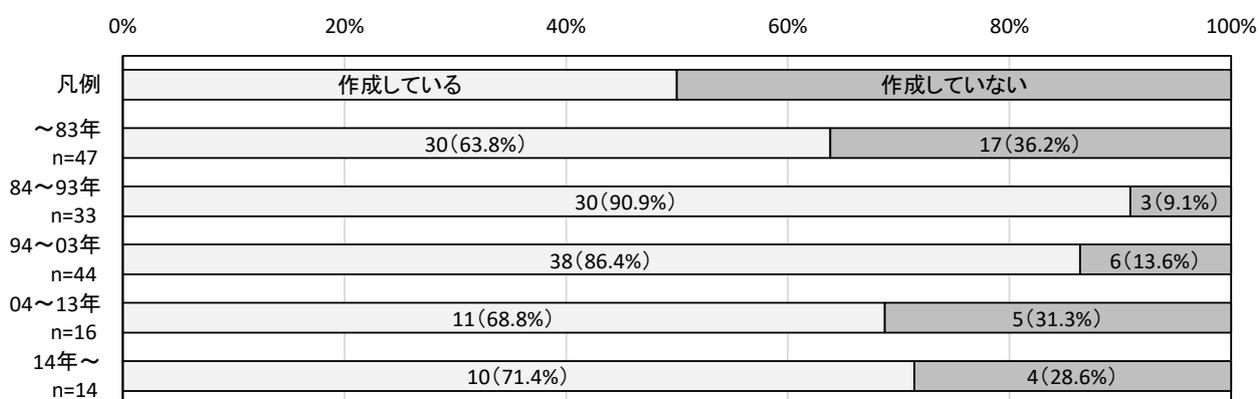
4 区分所有者、居住者名簿の作成状況について

4-1 区分所有者名簿の作成状況



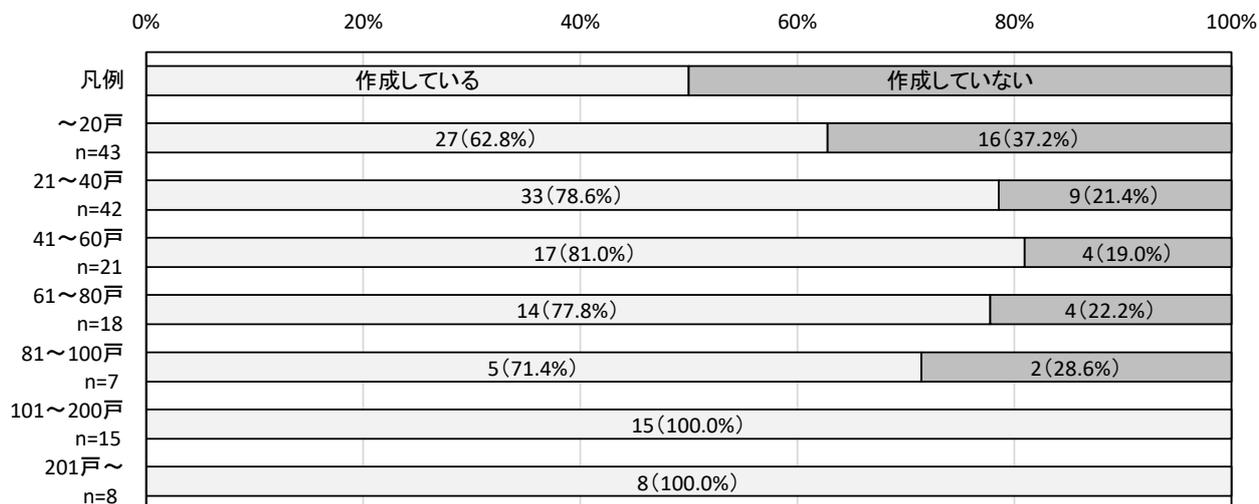
4-2 築年代別区分所有者名簿の作成状況

n=154



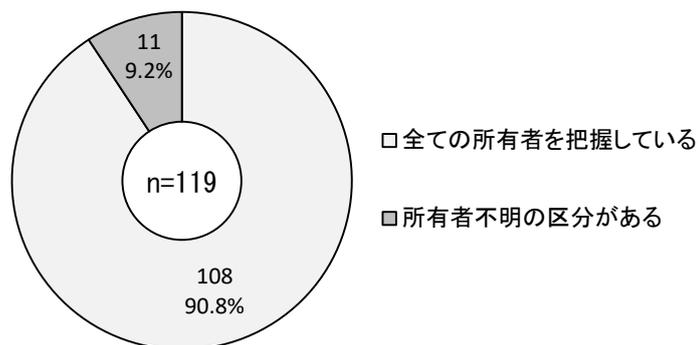
4-3 戸数別区分所有者名簿の作成状況

n=154



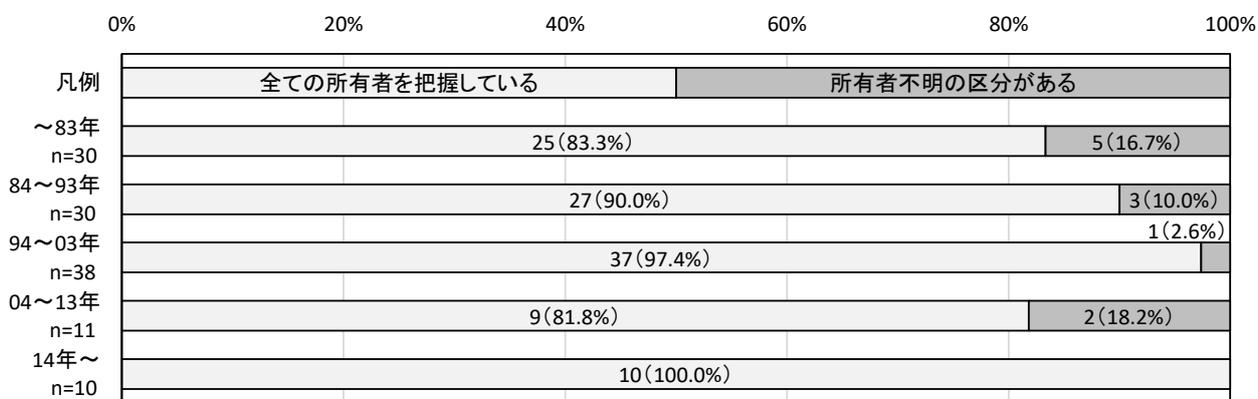
区分所有者名簿を作成している管理組合は119件(77.3%)、作成していない管理組合は35件(22.7%)であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは作成していないが17組合で全体の48.6%を占めている。戸数別で見ると、60戸以下の小規模マンションは、作成していないが29件で全体の82.9%を占めている。

4-4 区分所有者の把握状況



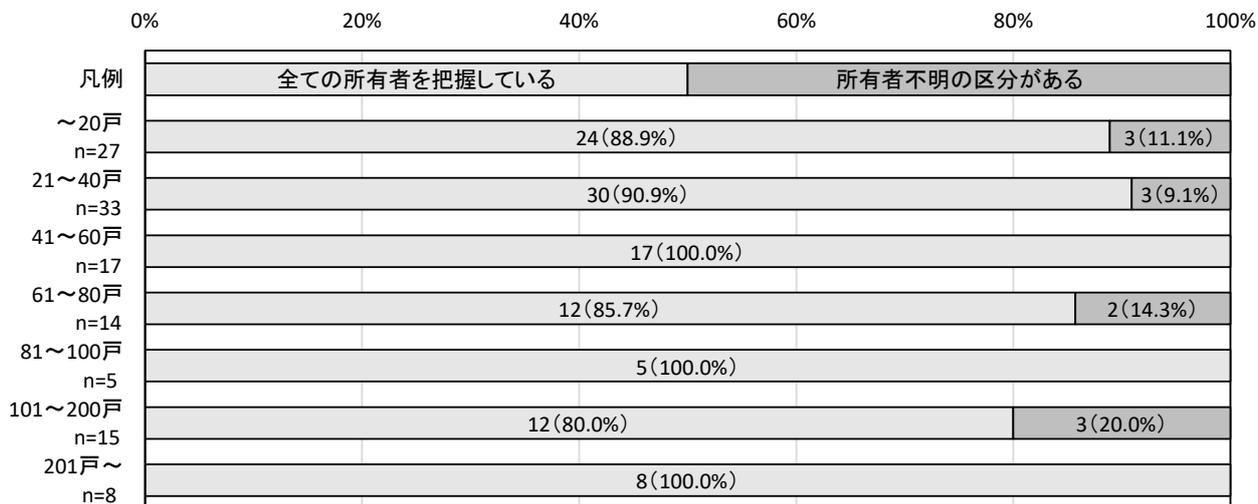
4-5 築年代別区分所有者の把握状況

n=119



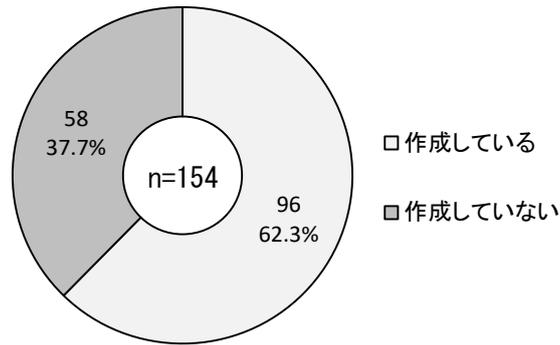
4-6 戸数別区分所有者の把握状況

n=119



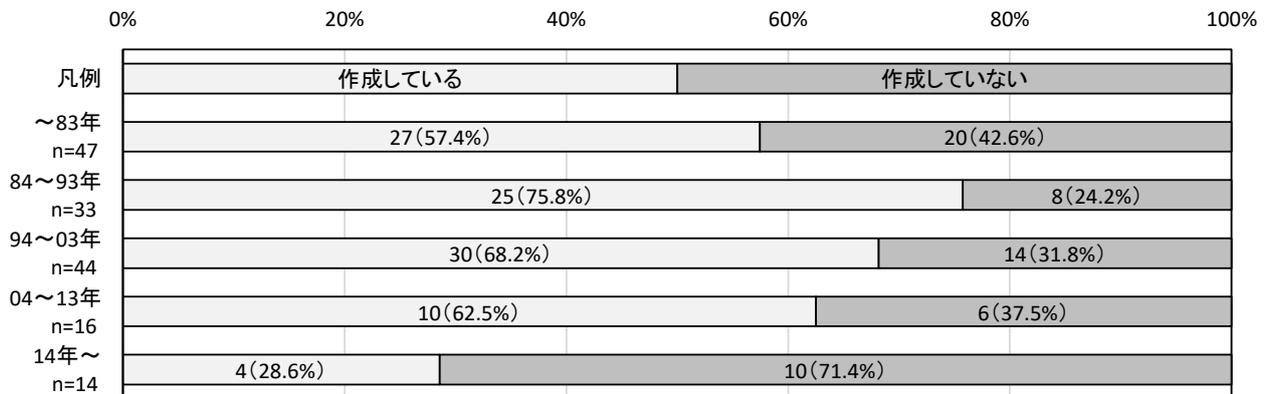
全ての所有者を把握している管理組合は108件(90.8%)、所有者不明の区分がある管理組合は11件(9.2%)であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンション、2004~2013年に建築されたマンションは所有者不明の区分があると回答した管理組合が多い。戸数別で見ると、41~60戸のマンション、81~100戸のマンション、201戸以上のマンションが全ての管理組合が全ての所有者を把握している。

4-7 居住者名簿の作成状況



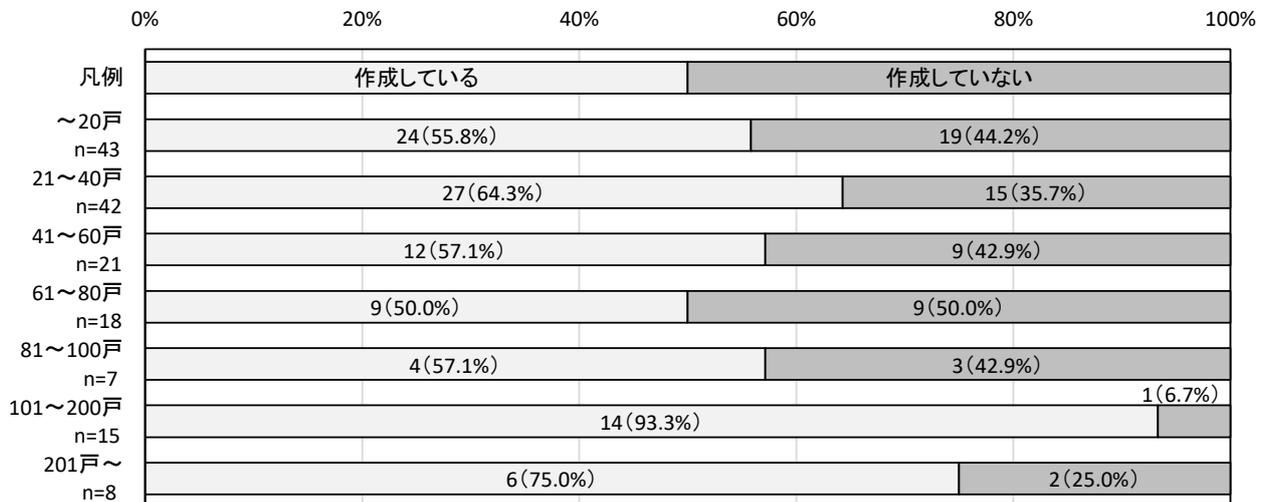
4-8 築年代別居住者名簿の作成状況

n=154



4-9 戸数別居住者名簿の作成状況

n=154

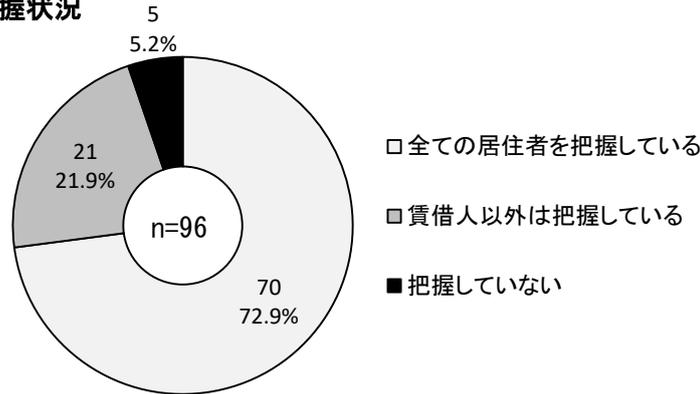


居住者名簿を作成している管理組合は、96 件（62.3%）、作成していない管理組合は58 件（37.7%）であった。

ヒアリング調査による名簿を作成しない理由は以下のとおり。

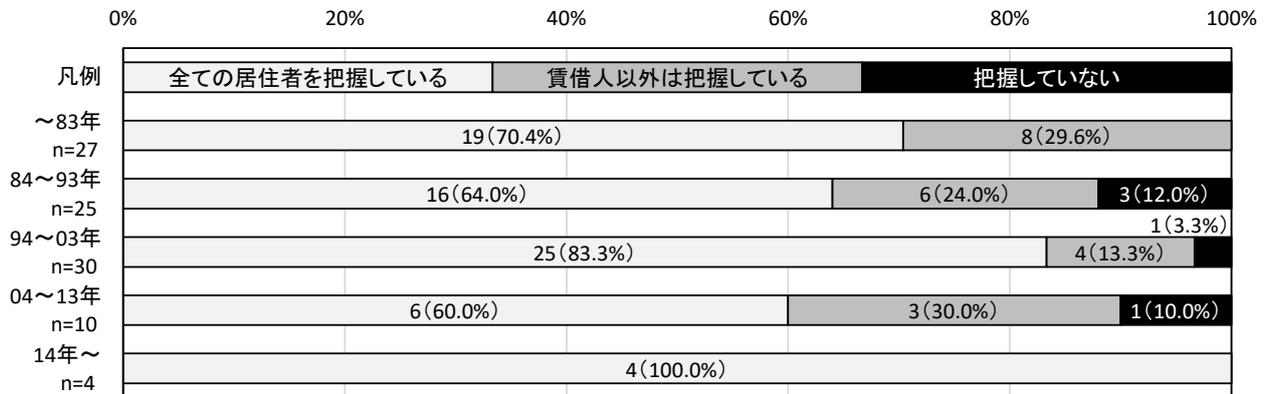
- ◆ 居住者は全て区分所有者なので作る必要がない。
- ◆ 作成しようとしたが賃貸になっている区分の居住者から拒否されて作成できなかった。
- ◆ 理事会で話題になるが、個人情報保護法の観点からまだ作成していない。
- ◆ 管理会社に依頼中。

4-10 居住者の把握状況



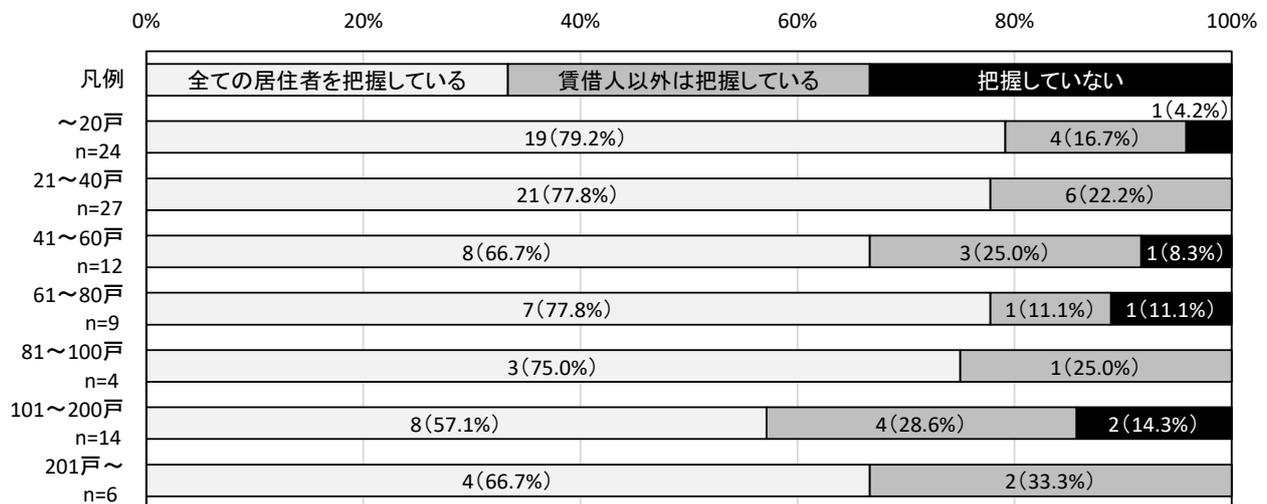
4-11 築年代別居住者の把握状況

n=96



4-12 戸数別居住者の把握状況

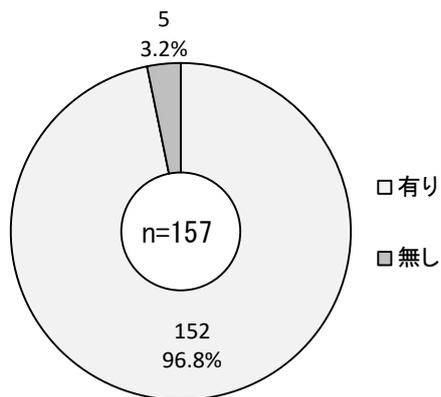
n=96



全ての居住者を把握している管理組合は70件（72.9%）、賃借人以外は把握している管理組合は21件（21.9%）、把握していない管理組合は5件（5.2%）であった。築年代別で見ると、2014年以降に建築されたマンションは全ての居住者を把握している。2004~2013年に建築されたマンション、1984~1993年に建築されたマンションに関しては全ての居住者を把握しているがおよそ60%であり、他の年代と比較すると割合が低い。戸数別で見ると、101~200戸のマンションが全ての居住者を把握しているがおよそ60%であり、他の年代と比較すると割合が低い。

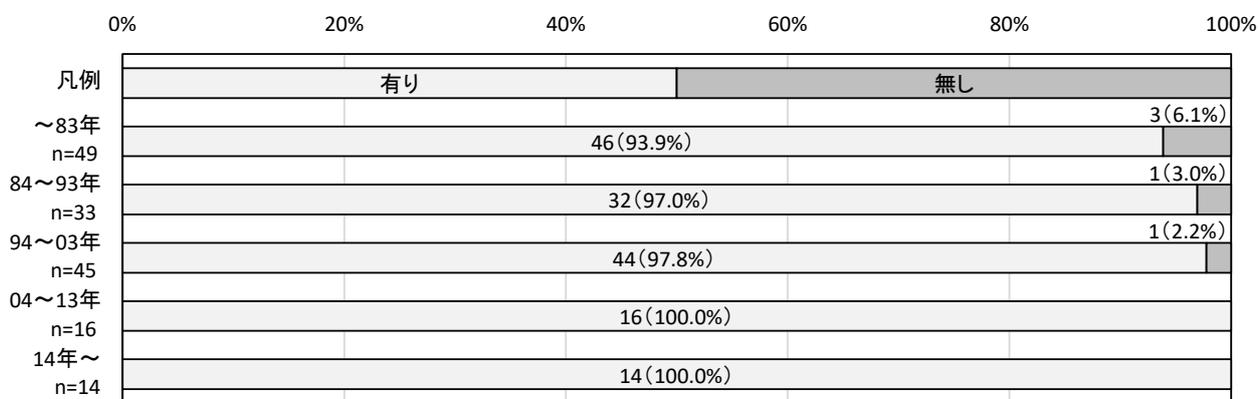
5 管理規約の作成状況について

5-1 管理規約の有無



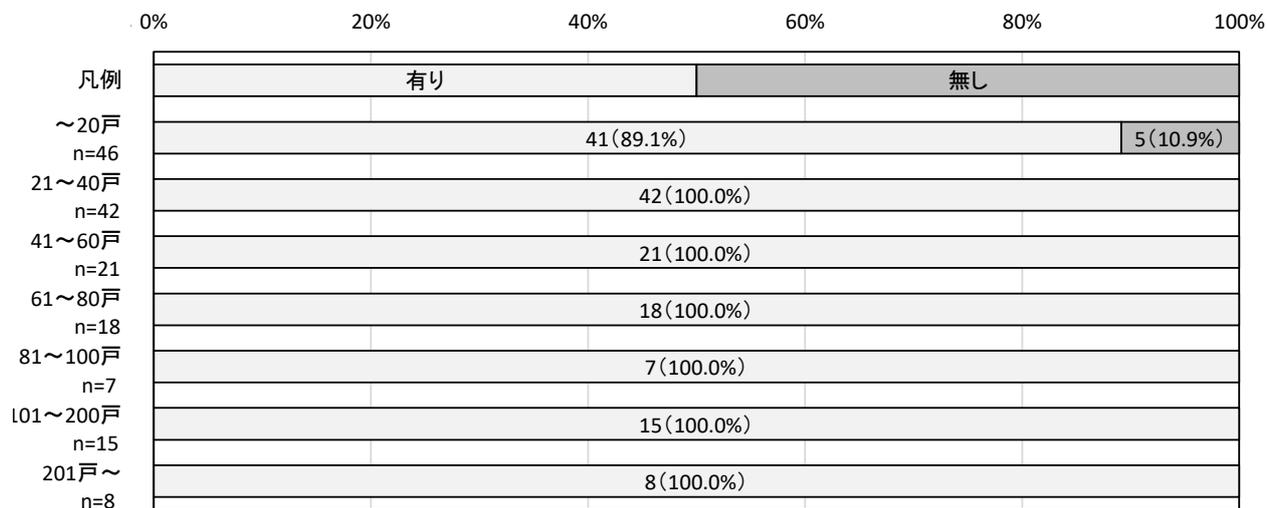
5-2 築年代別管理規約の有無

n=157



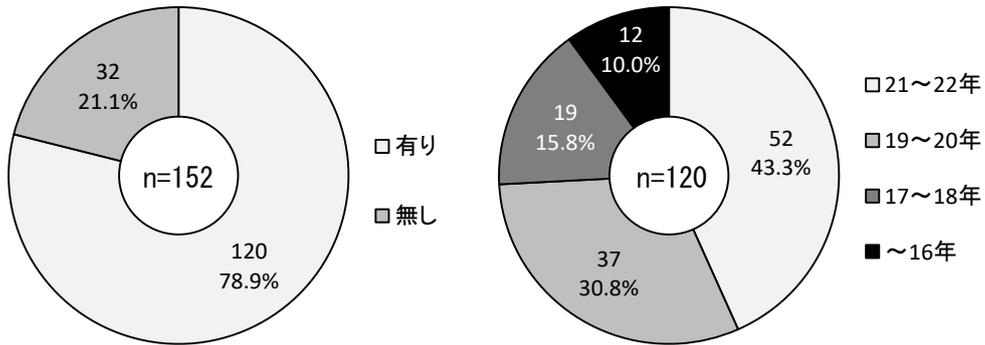
5-3 戸数別管理規約の有無

n=157



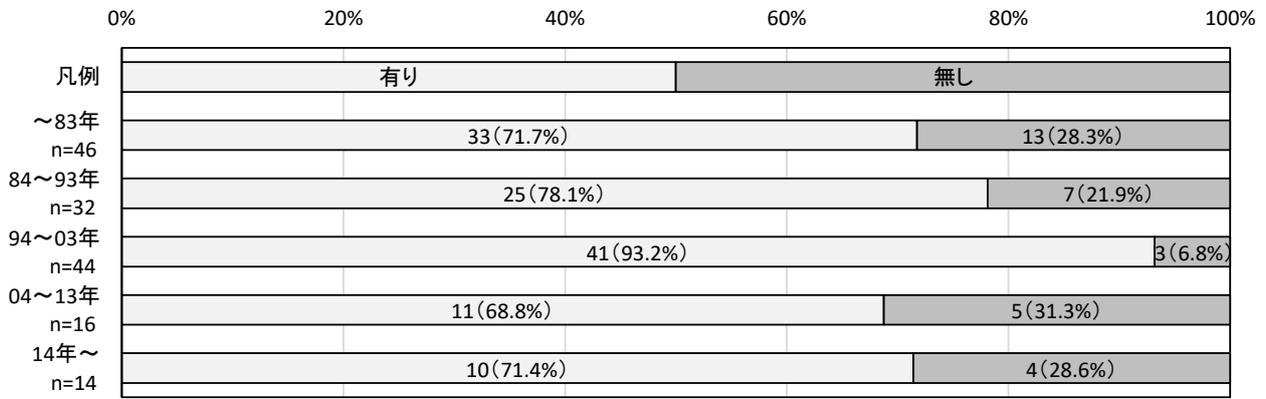
管理規約の有無は、有りが152件(96.8%)、無しが5件(3.2%)であった。管理規約が無い管理組合は築年代が古い、20戸以下のマンションに限られている。管理規約のない管理組合5件のうち4件は自主管理であった。

5-4 管理規約改正の有無、直近の改正年



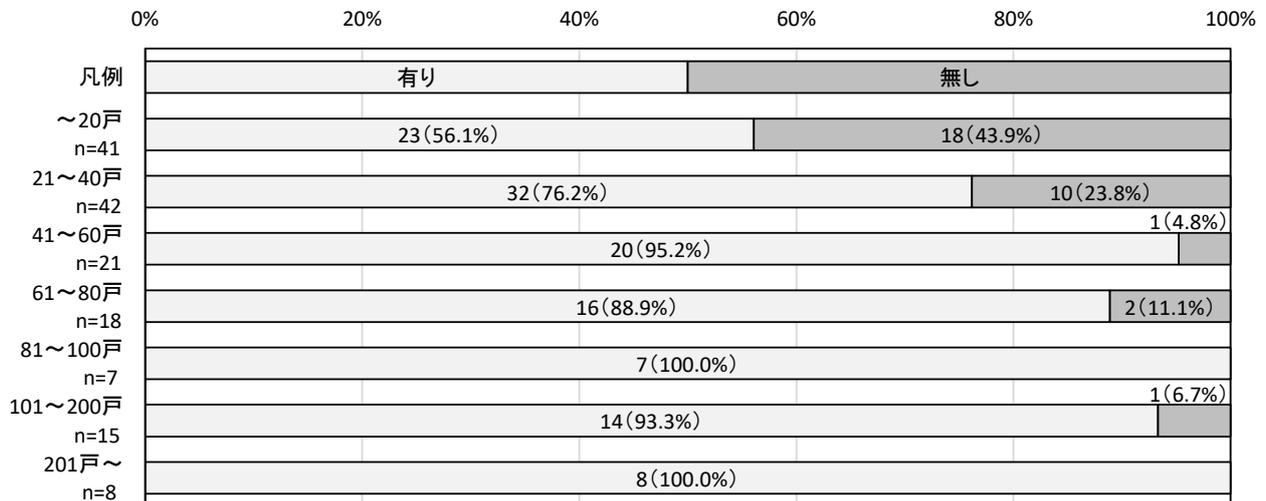
5-5 築年代別管理規約改正の有無

n=152



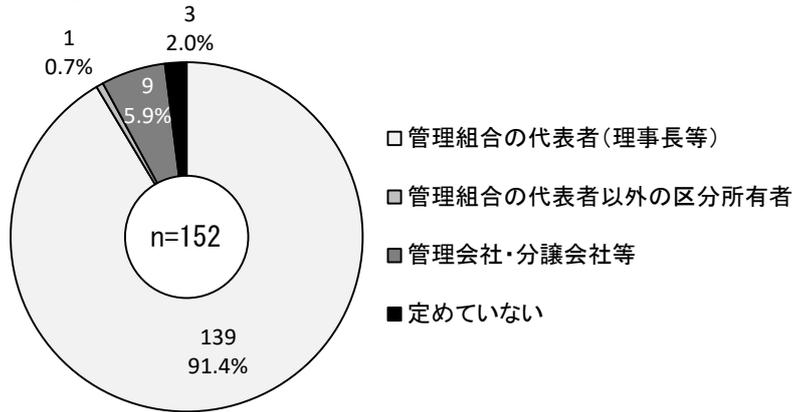
5-6 戸数別管理規約改正の有無

n=152



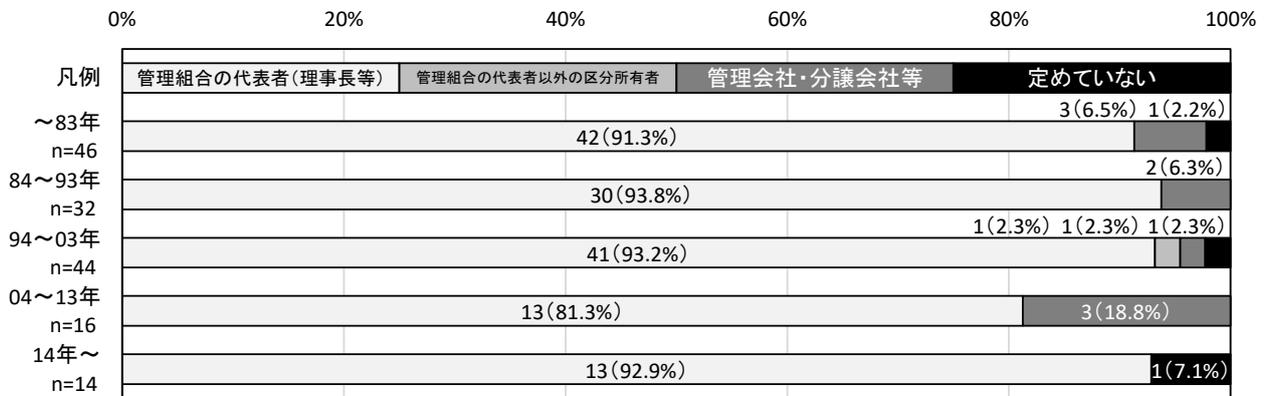
管理規約の改正は、有りが120件（78.9%）、無しが32件（21.1%）であった。また、直近の改正年は2021~2022年が52件（43.3%）で最も多く、次いで2019~2020年が37件（30.8%）、2017~2018年が19件（15.8%）が続いている。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンション、2004~2013年以降に建築されたマンションは管理規約の改正をしていないマンションがおよそ30%であった。戸数別で見ると、60戸以下の小規模マンションは29件（90.6%）で管理規約の改正が行われていない。

5-7 管理規約で定めている管理者



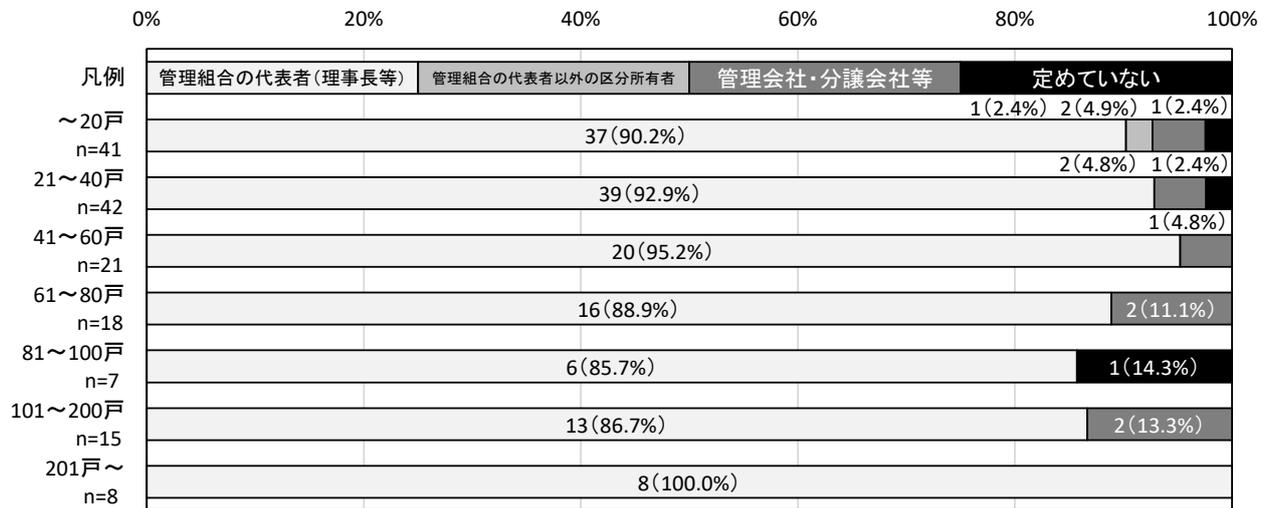
5-8 築年代別管理規約で定めている管理者

n=152



5-9 戸数別管理規約で定めている管理者

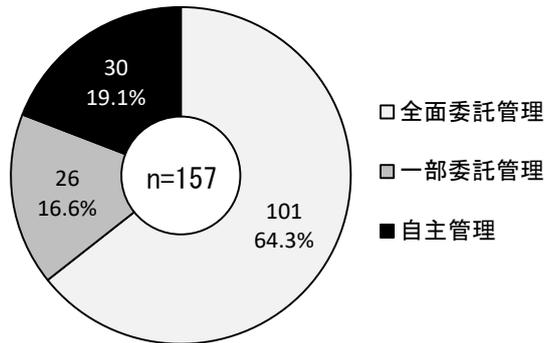
n=152



管理規約で定めている管理者は、管理組合の代表者（理事長等）が139件（91.4%）で最も多く、次いで管理会社・分譲会社等が9件（5.9%）であった。管理者を定めていない管理組合は3件（2.0%）であった。築年代別、戸数別で見ても管理規約で定めている管理者は管理組合の代表者（理事長等）が80%以上を占めている。

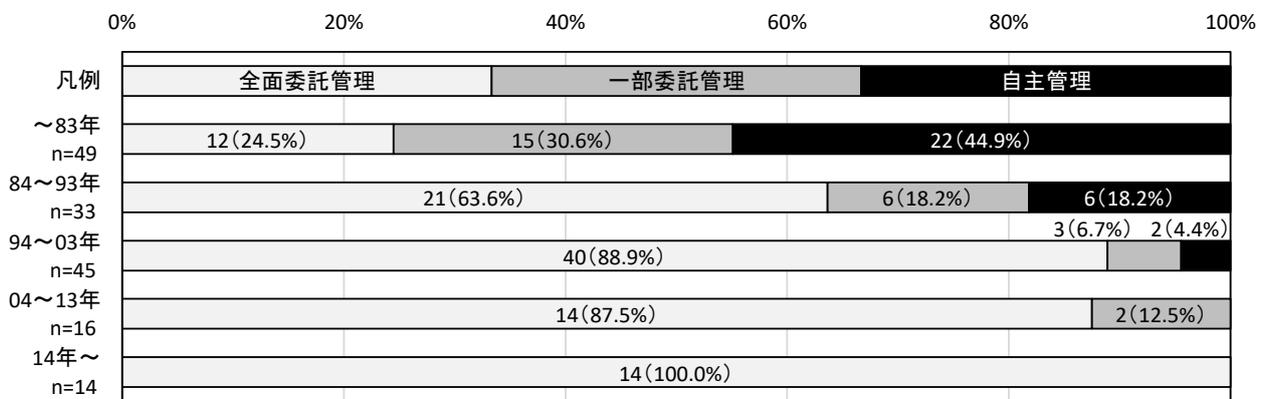
6 日常の管理業務状況について

6-1 管理業務の委託状況



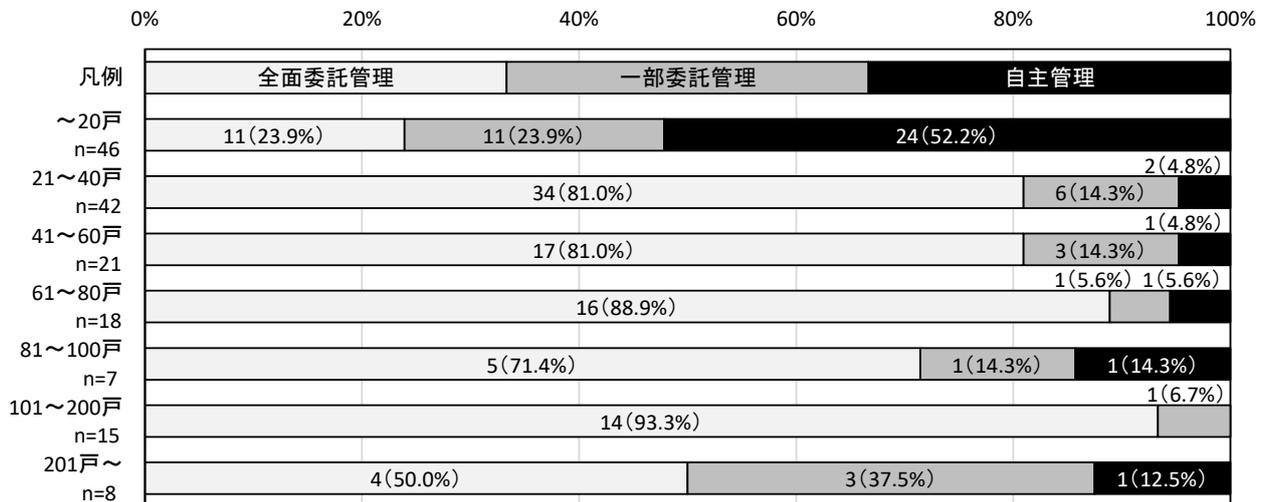
6-2 築年代別管理業務の委託状況

n=157



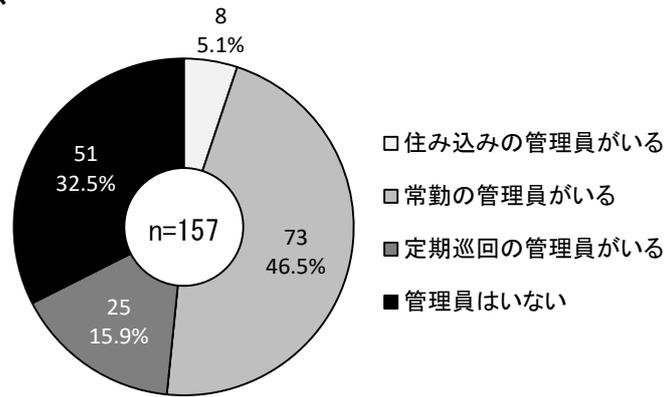
6-3 戸数別管理業務の委託状況

n=157



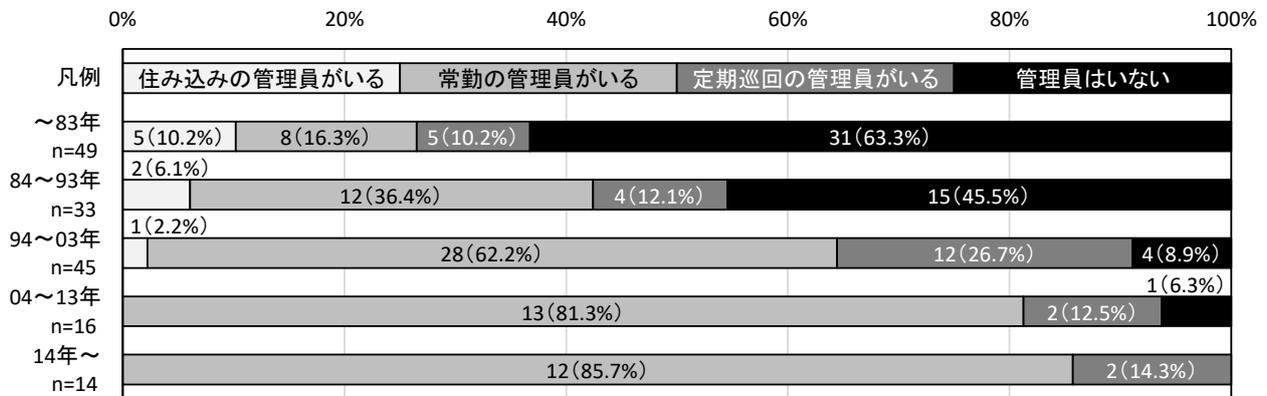
管理業務の状況は、全面委託管理が101件（64.3%）、自主管理が30件（19.1%）、一部委託管理が26件（16.6%）であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは管理委託している管理組合は55.1%、自主管理が44.9%であった。年代が新しくなるにつれ自主管理が少なくなっていく。2004年以降に建築されたマンションに関しては全てのマンションが委託している。戸数別で見ると、20戸以下のマンションは50%以上が自主管理であった。

6-4 管理員の有無



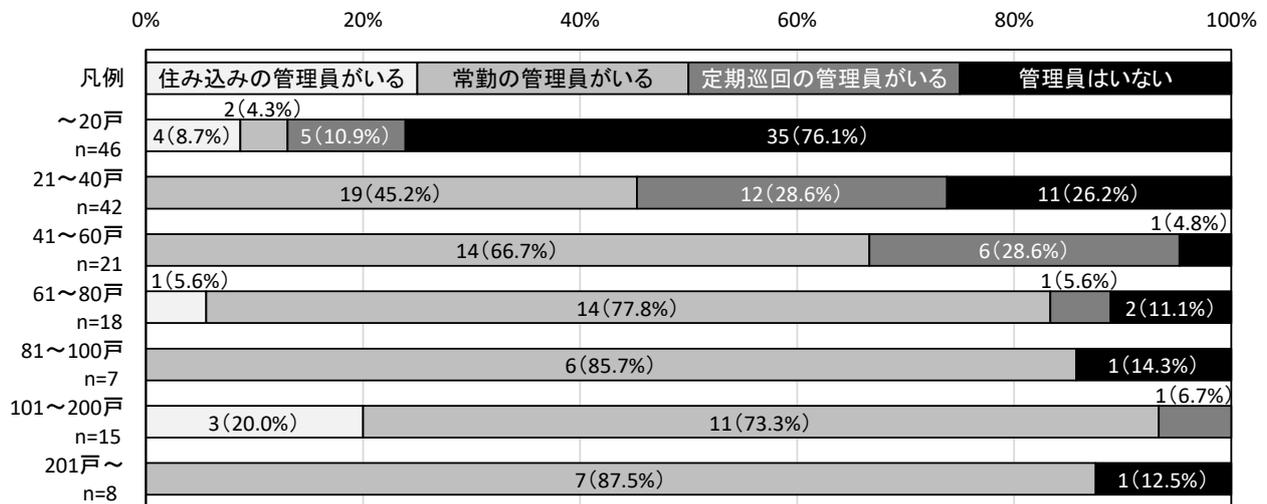
6-5 築年代別管理員の有無

n=157



6-6 戸数別管理員の有無

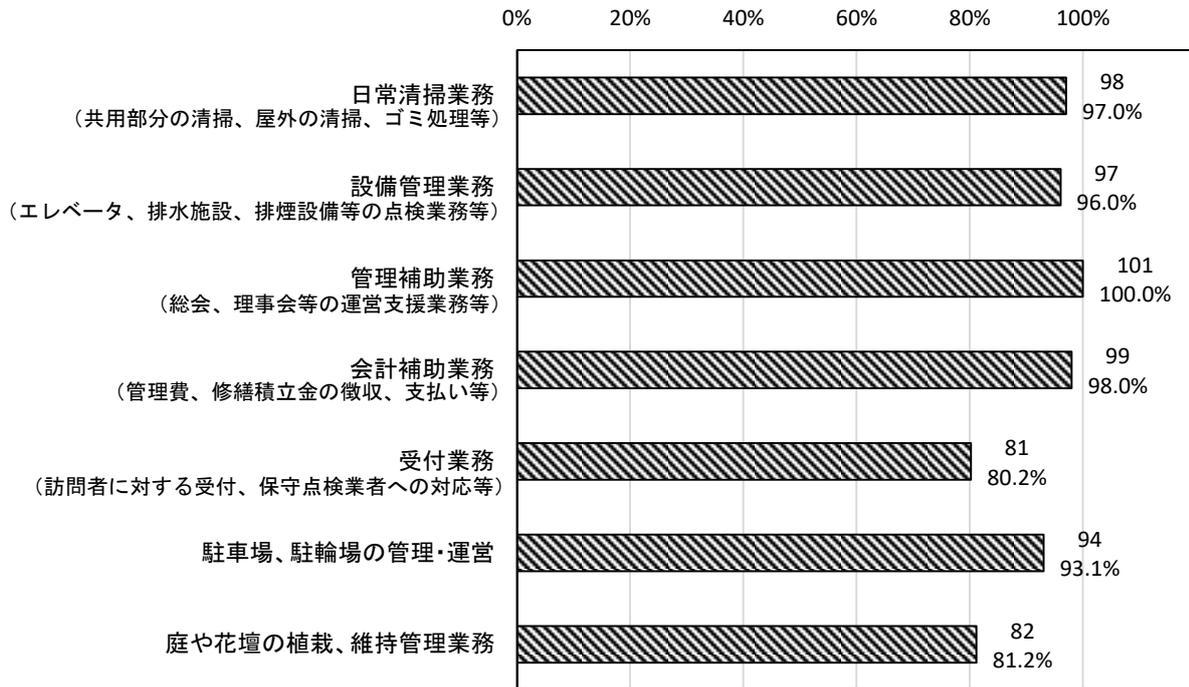
n=157



管理員の有無は、常勤の管理員がいるが73件（46.5%）で最も多く、次いで管理人はいないが51件（32.5%）、定期巡回の管理員がいるが25件（15.9%）、住み込みの管理員がいるが8件（5.1%）であった。管理員の実態は「常勤の管理員がいる」と回答したマンションでも管理員が勤務する時間帯は午前中だけのマンションが多い。また、慢性的な管理員不足でいくつかのマンションを掛け持ちして管理業務している管理員も多い。管理会社担当者の代わりに総会、理事会等に参加している管理員もいる。

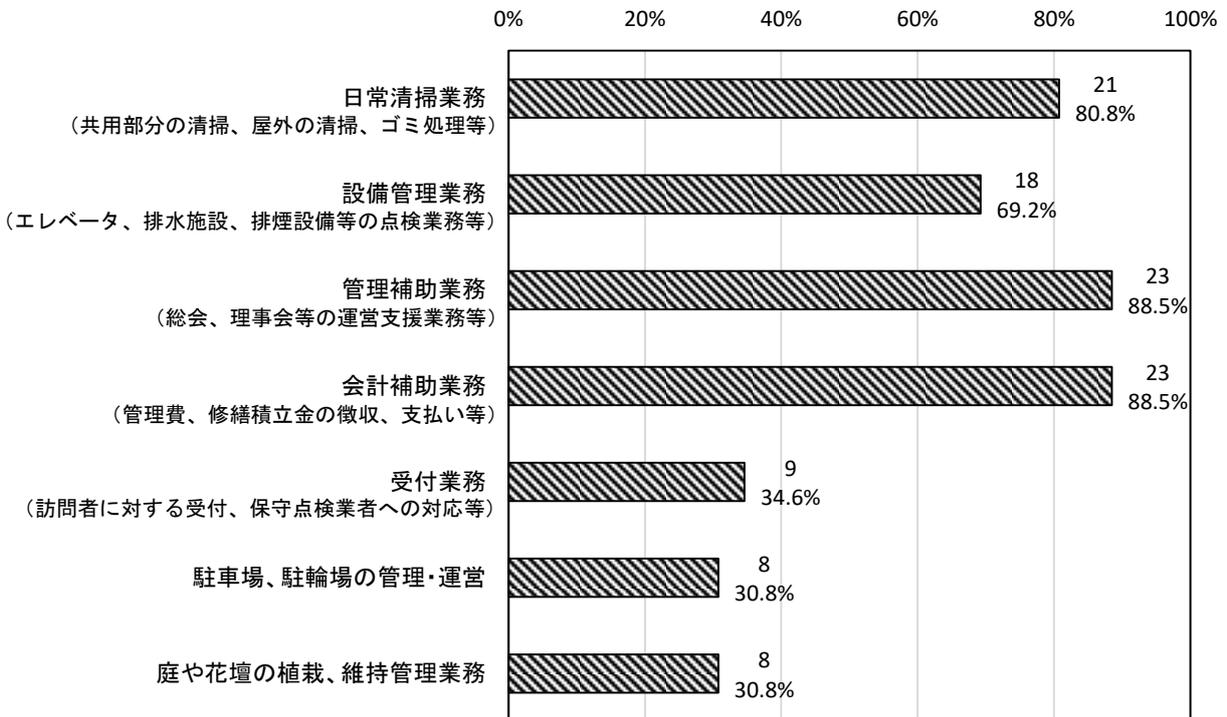
6-7 管理業務の委託内容「全面管理委託」(複数回答)

n=101



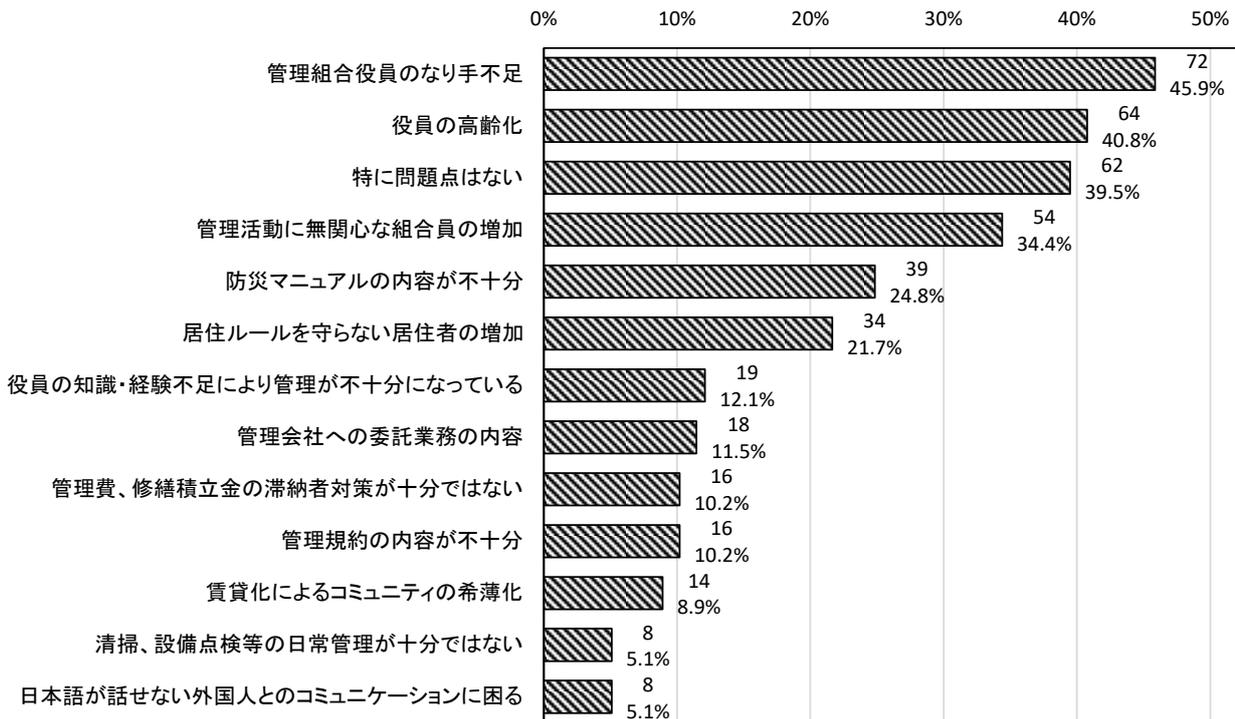
6-8 管理業務の委託内容「一部管理委託」(複数回答)

n=26



6-9 マンションを管理する上での問題点（複数回答）

n=157



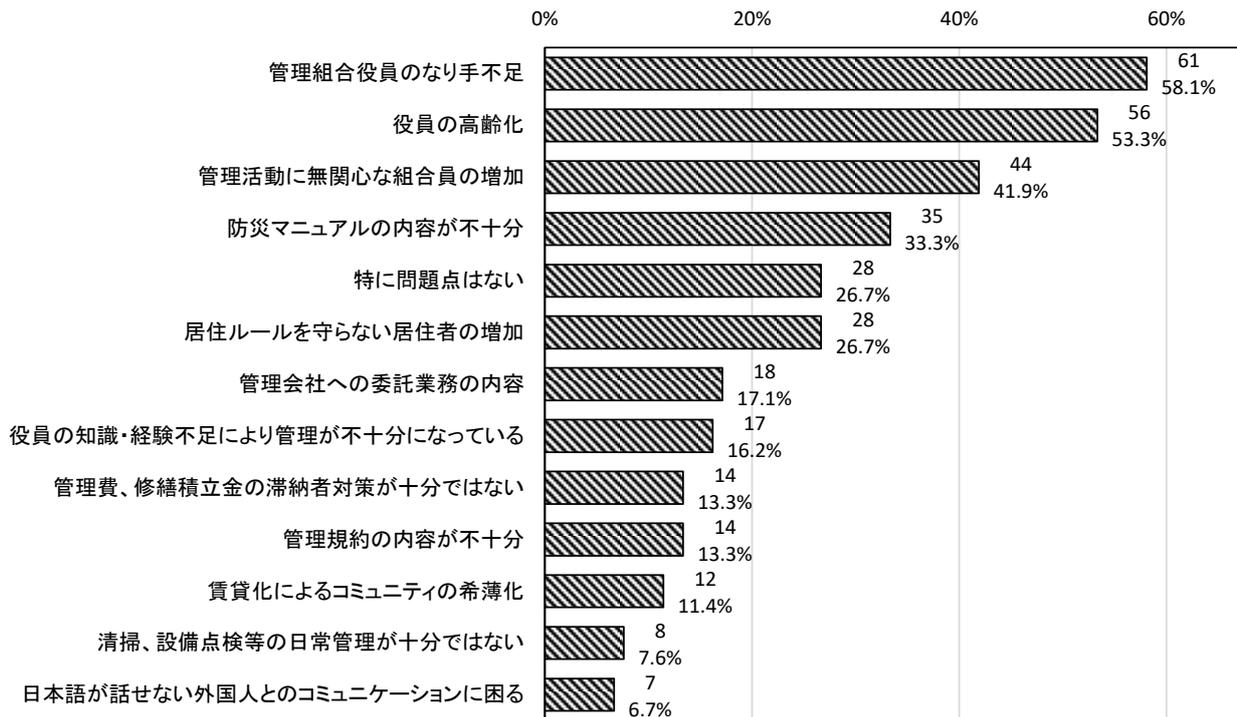
その他の内容

- ◆ 高齢化対策、駐車場の慢性的な空き。
- ◆ 自転車の置場不足。
- ◆ 世帯数が少ないマンションのため、管理コストが高くなる傾向にあること。
- ◆ 管理員不足。
- ◆ 賃貸ばかりになってしまって、管理する人員が不足している。
- ◆ 賃貸化で役員がいない。
- ◆ 組合員のマナー違反等。
- ◆ 居住者からのクレーム。

マンションを管理する上での問題点は、管理組合役員のなり手不足が 72 件（45.9%）で最も多く、次いで役員の高齢化が 64 件（40.8%）、管理活動に無関心な組合員の増加が 54 件（34.4%）で続いている。

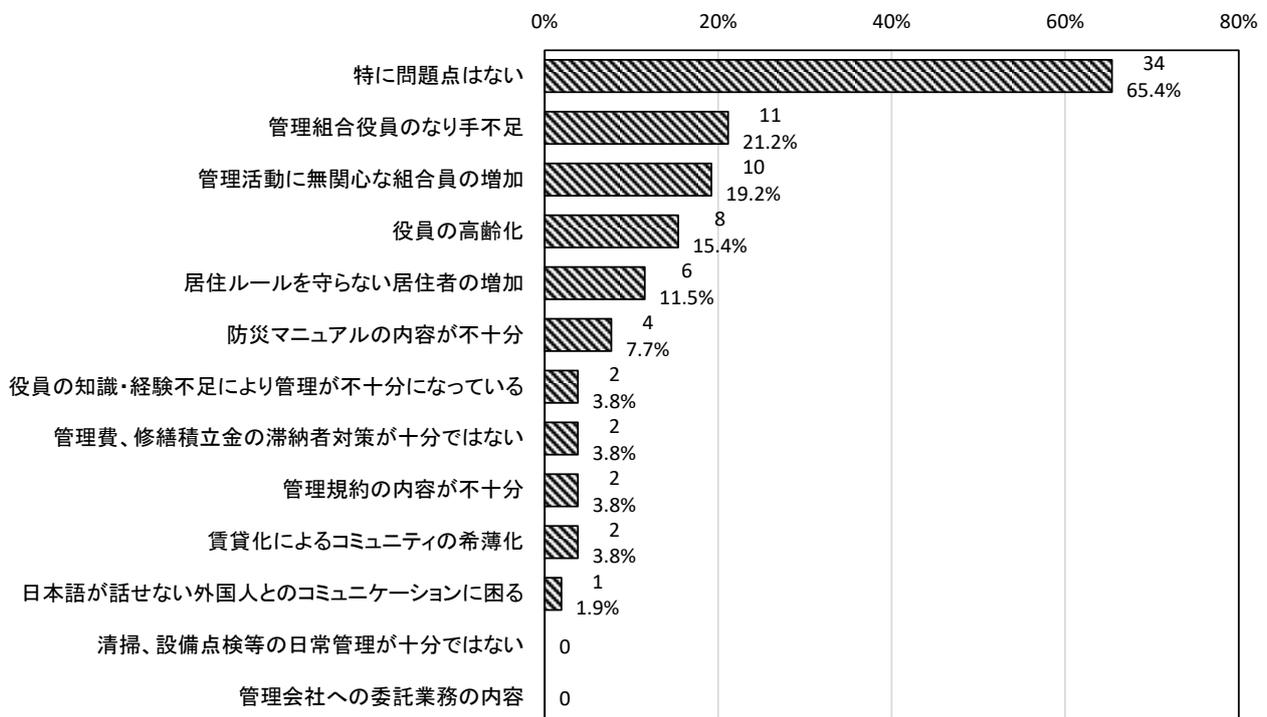
6-10 管理組合から見たマンションを管理する上での問題点（複数回答）

n=105



6-11 管理会社から見たマンションを管理する上での問題点（複数回答）

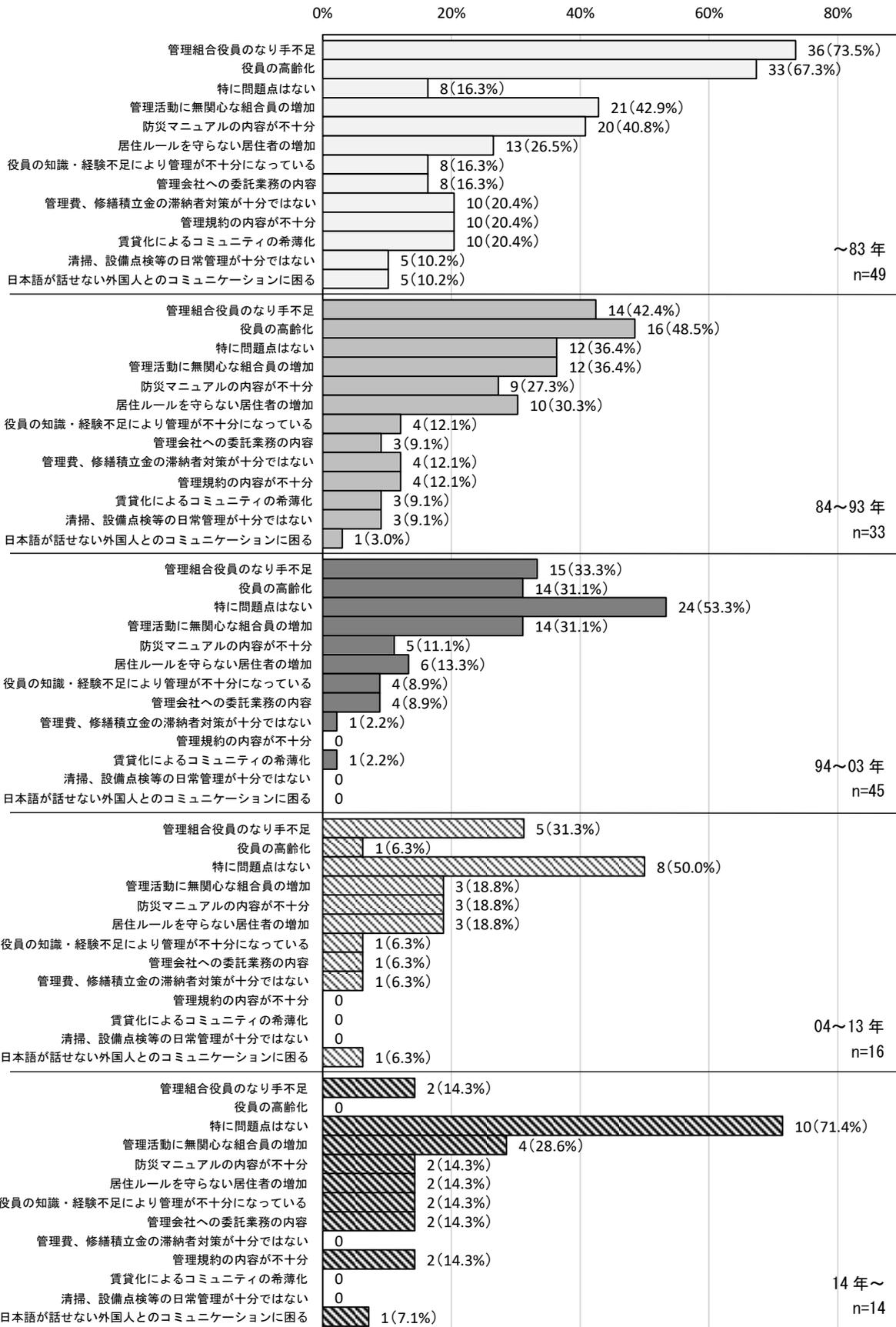
n=52



管理組合から見た問題点を前頁と比較してみると、管理組合役員のなり手不足は58.1%の管理組合が問題だと感じていて12.2%多くなっている。役員の高齢化は53.3%の管理組合が問題だと感じていて12.5%多くなっている。管理活動に無関心な組合員の増加は41.9%の管理組合が問題だと感じていて7.5%多くなっている。管理組合から見た問題点と管理会社から見た問題点に差があることがわかる。

6-12 築年代別マンションを管理する上での問題点（複数回答）

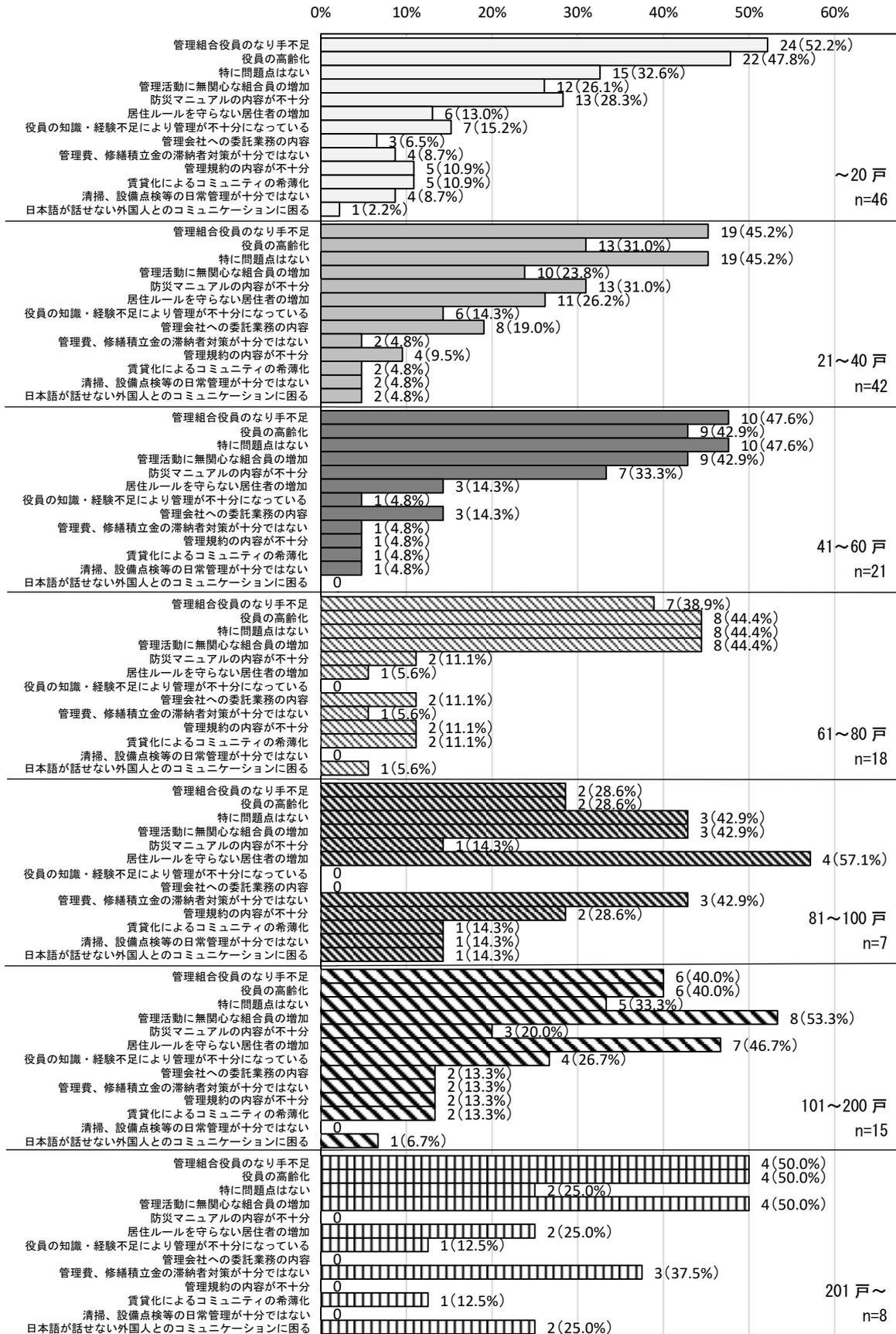
n=157



築年代別で見ると、2014年以降に建築されたマンション以外は、どの年代も「管理組合役員のなり手不足」が問題だと感じている。1994年～2003年以降に建築されたマンションは「特に問題点はない」が50%を超えている。

6-13 戸数別マンションを管理する上での問題点（複数回答）

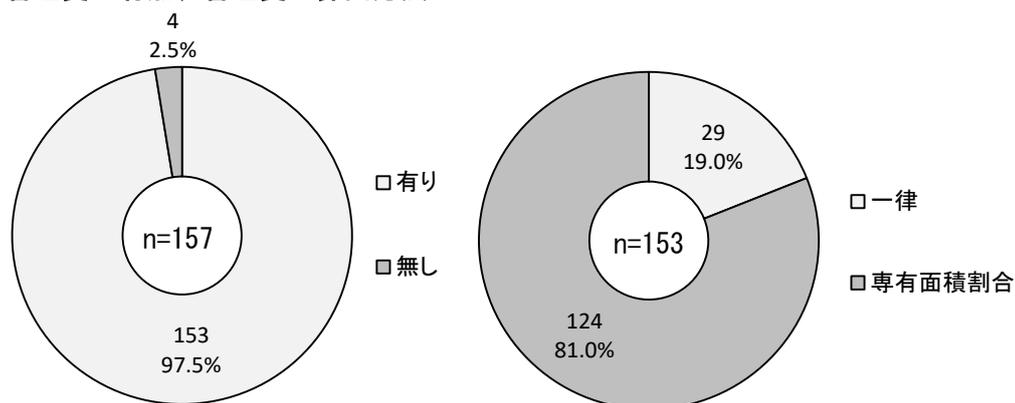
n=157



戸数別で見ると、「特に問題点はない」はどの規模のマンションも50%を下回っている。マンションの規模に関係なくどのマンションでもマンション管理の問題を抱えている。

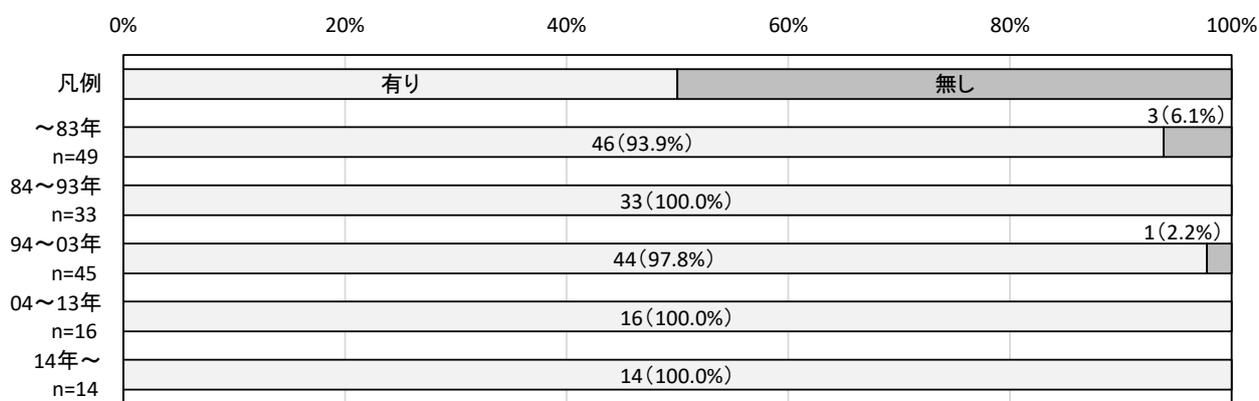
7 管理費、修繕積立金の状況について

7-1 管理費の有無、管理費の算出方法



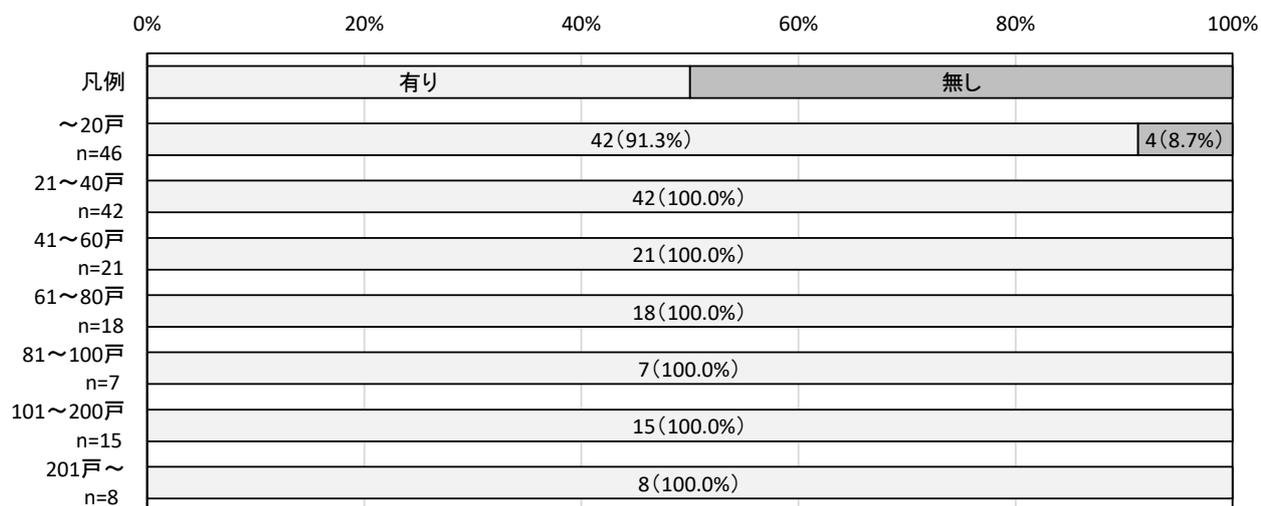
7-2 築年代別管理費の有無

n=157



7-3 戸数別管理費の有無

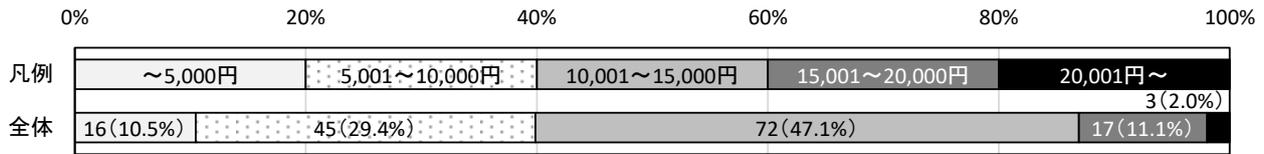
n=157



管理費の有無は、有りが153件(97.5%)、無しが4件(2.5%)であった。管理費の算出方法は、一律が29件(19.0%)、専有面積割合が124件(81.0%)であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションに3件、1994~2003年に建築されたマンションに1件管理費がないマンションがある。戸数別で見ると、管理費がないマンションは20戸以下のマンションだけであった。

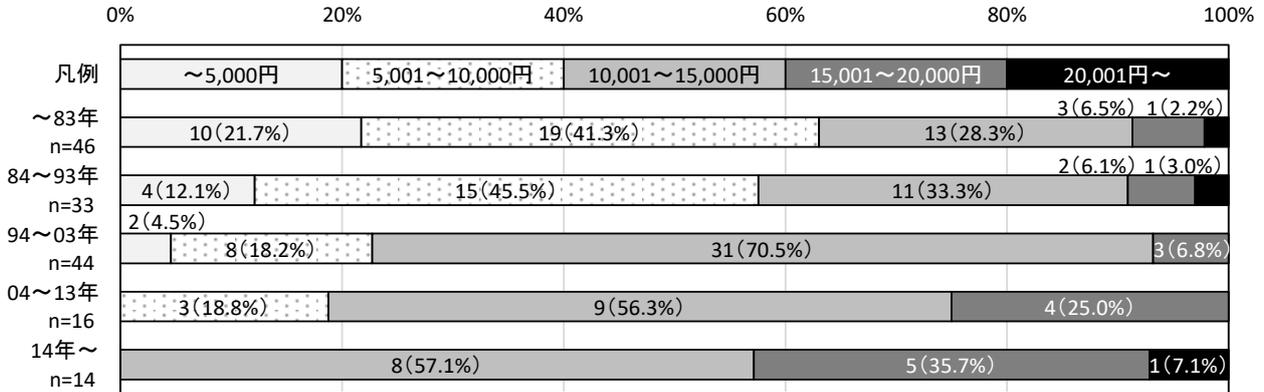
7-4 管理費の月額料金

n=153



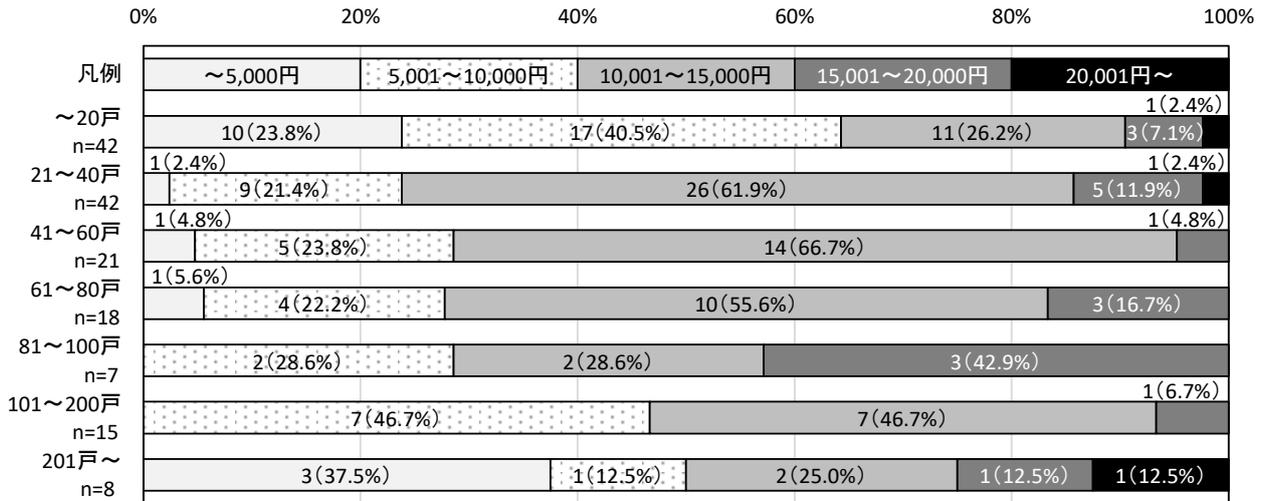
7-5 築年代別管理費の月額料金

n=153



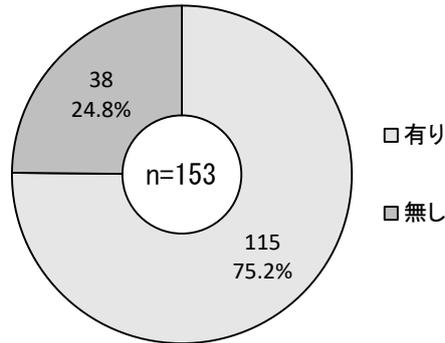
7-6 戸数別管理費の月額料金

n=153



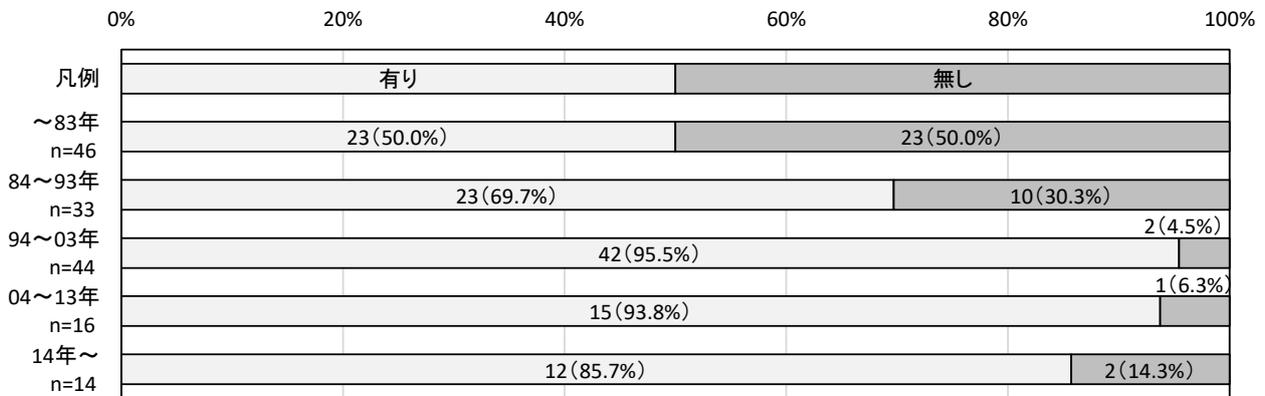
管理費の月額料金は、10,001~15,000円が72件(47.1%)で最も多く、次いで5,001~10,000円が45件(29.4%)、15,001~20,000円が17件(11.1%)が続いている。築年代別で見ると、管理費は築年代が新しくなるにつれ金額があがっている。戸数別で見ると、20戸以下のマンション、201戸以上のマンションは10,000円以下が50%以上であった。また、修繕積立金込みの金額で管理費を徴収している管理組合もあった。

7-7 管理費の滞納者に対するルールの有無



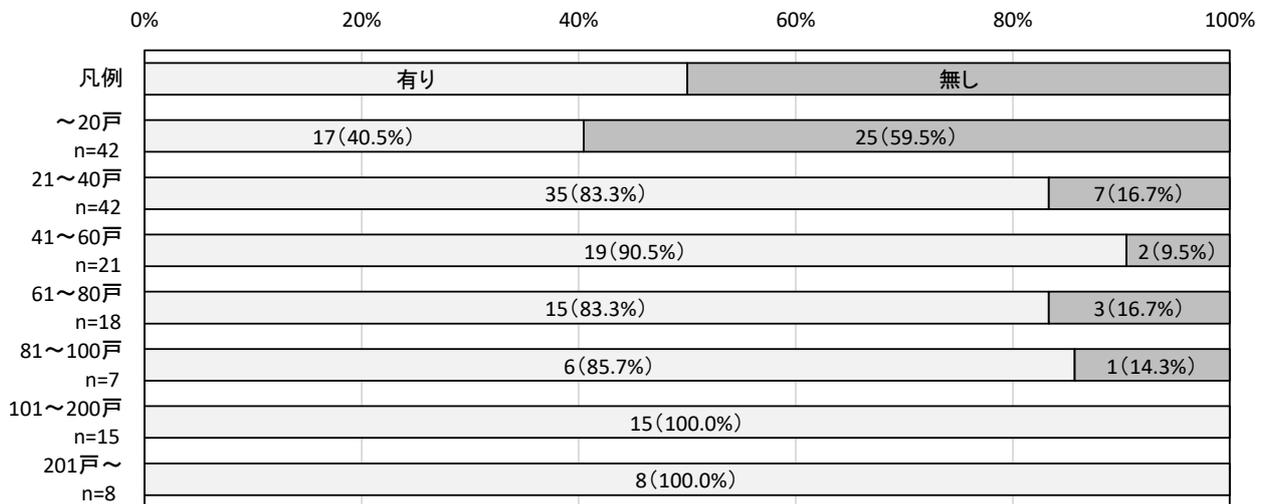
7-8 築年代別管理費の滞納者に対するルールの有無

n=153



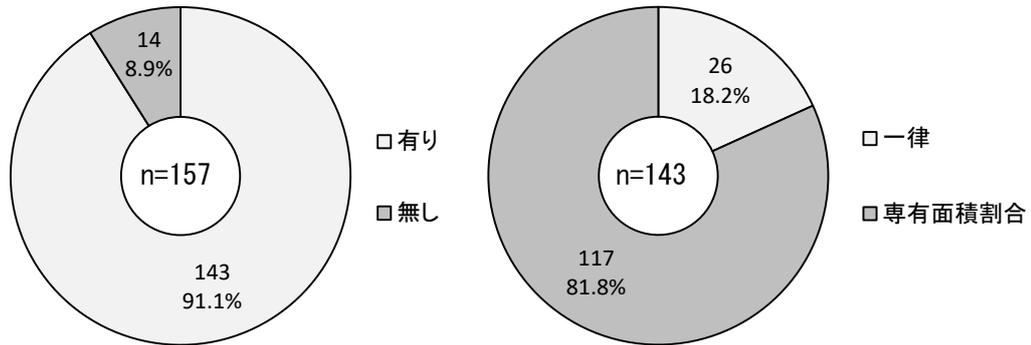
7-9 戸数別管理費の滞納者に対するルールの有無

n=153



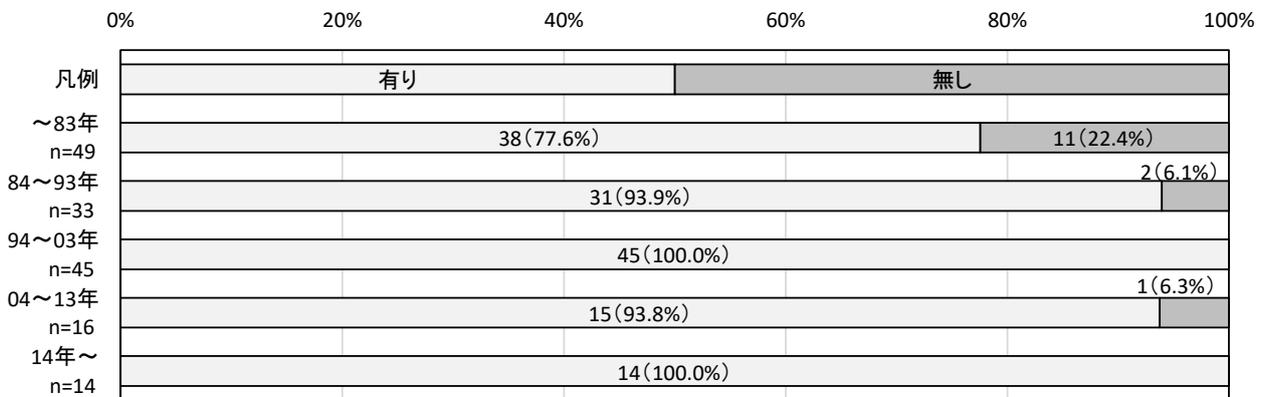
管理費の滞納者に対するルールの有無は、有りが115件(75.2%)、無しが38件(24.8%)であった。築年代別で見ると、1993年以前に建築されたマンションは無しが33件で、全体の86.8%を占めている。戸数別で見ると、60戸以下の小規模マンションは無しが34件で、全体の89.8%を占めている。管理費の滞納者に対するルールが無いのは築年数が古く小規模なマンションに多い。

7-10 修繕積立金の有無、修繕積立金の算出方法



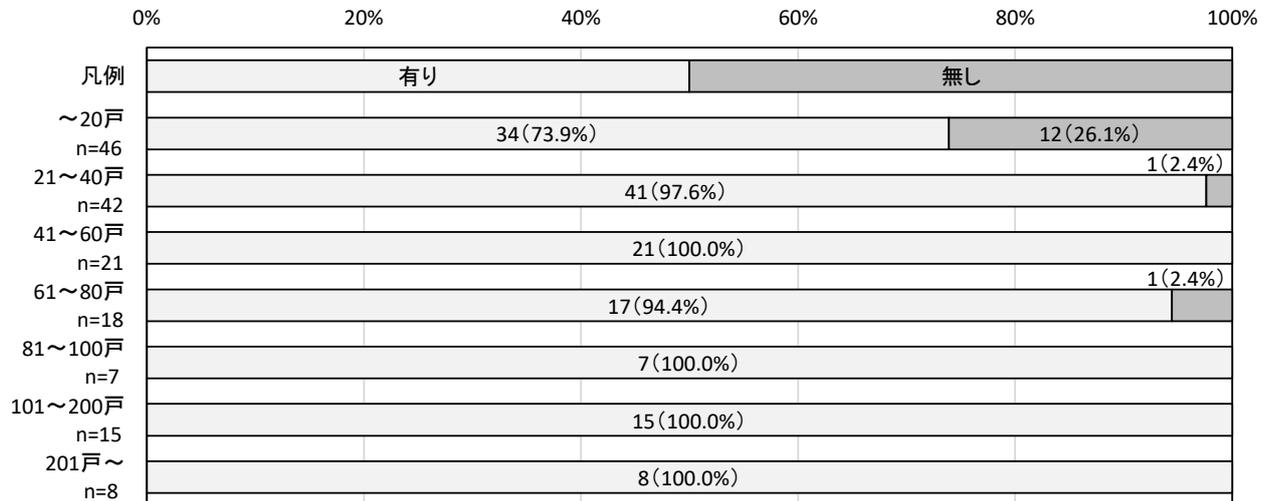
7-11 築年代別修繕積立金の有無

n=157



7-12 戸数別修繕積立金の有無

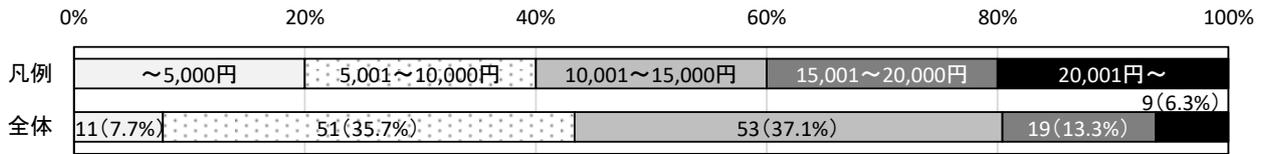
n=157



修繕積立金の有無は、有りが143件(91.1%)、無しが14件(8.9%)であった。修繕積立金の算出方法は、一律が26件、専有面積割合が117件(81.8%)であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンションは修繕積立金なしが11件あり全体の78.6%を占めている。戸数別で見ると、20戸以下のマンションは修繕積立金なしが12件あり全体の85.7%を占めている。

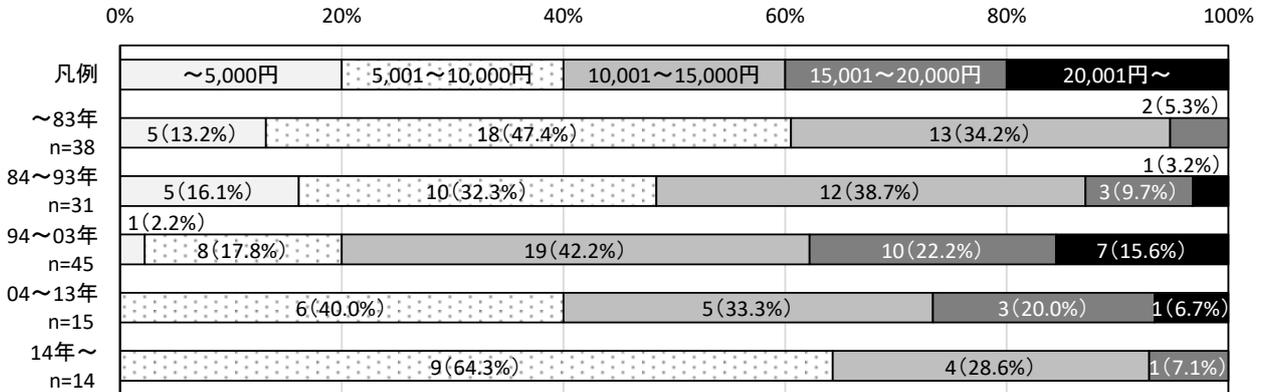
7-13 修繕積立金の月額料金

n=143



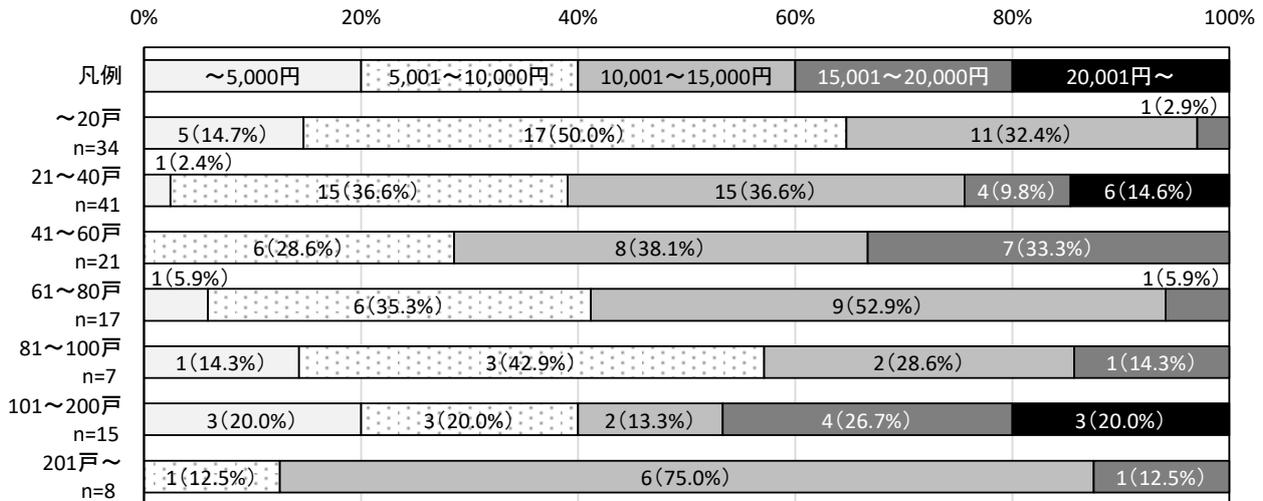
7-14 築年代別修繕積立金の月額料金

n=143



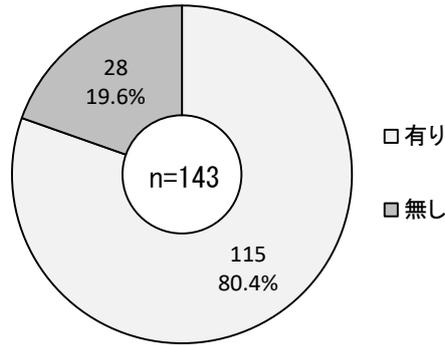
7-15 戸数別修繕積立金の月額料金

n=143



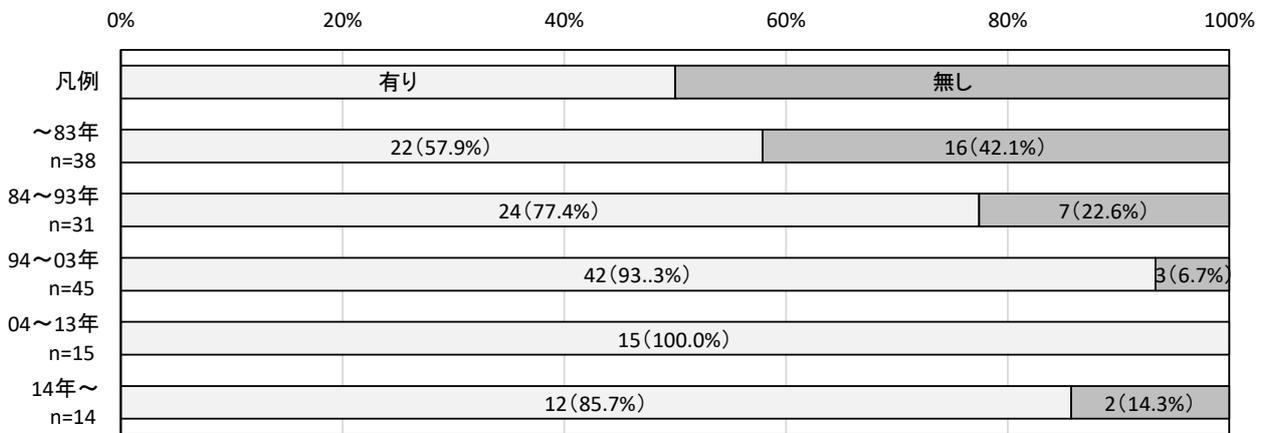
修繕積立金の月額料金は、10,001~15,000円が53件(37.1%)で最も多く、次いで5,001~10,000円が51件(35.7%)、15,001~20,000円が19件(13.3%)が続いている。築年代別で見ると、1994~2003年に建築されたマンションは10,001円以上が80%で最も修繕積立金が高い。1984~1993年、2004~2013年に建築されたマンションは10,001円以上が50%を超えている。1983年以前、2014年以降に建築されたマンションは10,000円以下が60%を超えている。戸数別で見ると、20戸以下、81~100戸のマンションは10,000円以下が60%を超えている。201戸以上のマンションは10,001円以上が87.5%であった。

7-16 修繕積立金の滞納者に対するルールの有無



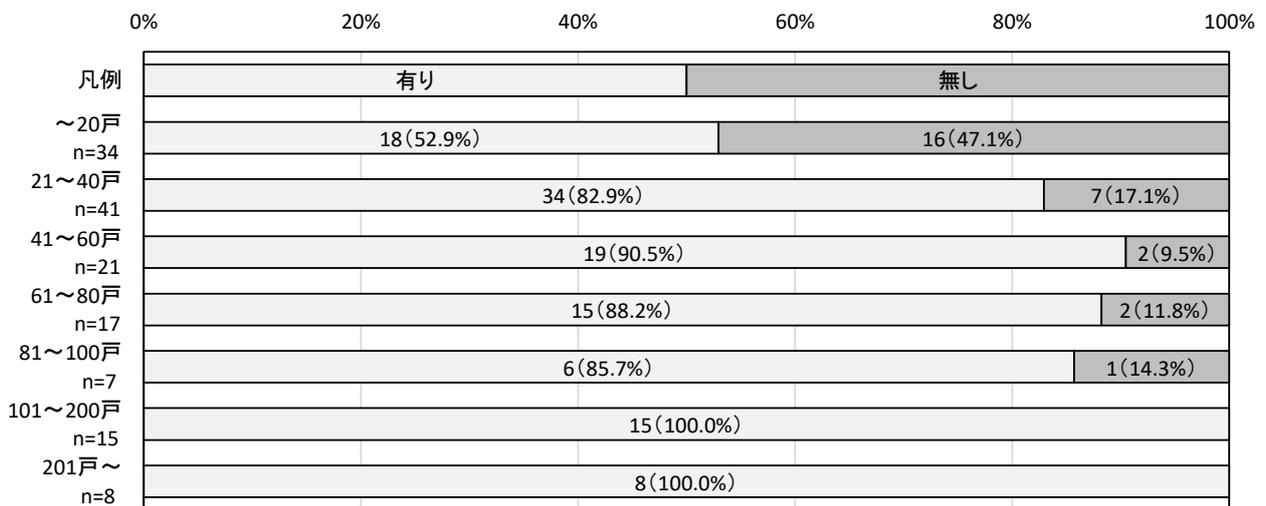
7-17 築年代別修繕積立金の滞納者に対するルールの有無

n=143



7-18 戸数別修繕積立金の滞納者に対するルールの有無

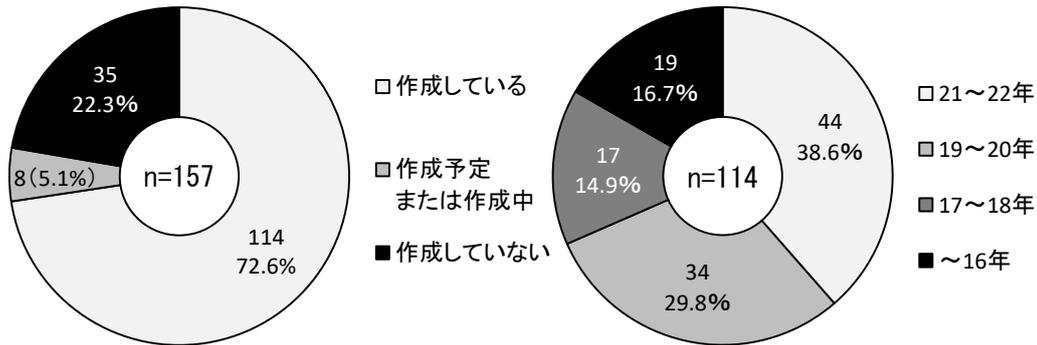
n=143



修繕積立金の滞納者に対するルールの有無は、有りが 115 件 (80.4%)、無しが 28 件 (19.6%) であった。築年代別で見ると、1983 年以前に建築されたマンションは、無しが 16 件で全体の 57.1% を占めている。戸数別で見ると、20 戸以下のマンションは、無しが 16 件で全体の 57.1% を占めている。

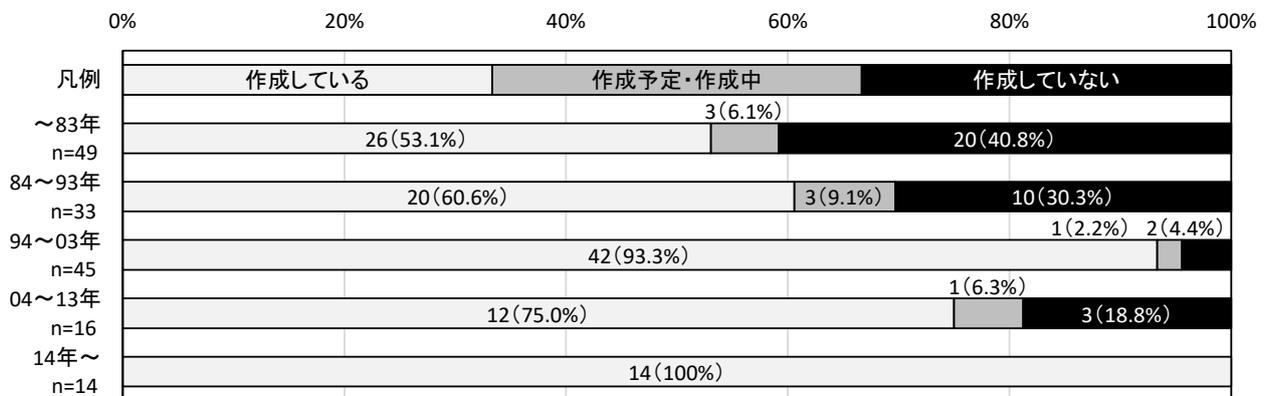
8 長期修繕計画の状況について

8-1 長期修繕計画作成の有無、直近の作成年



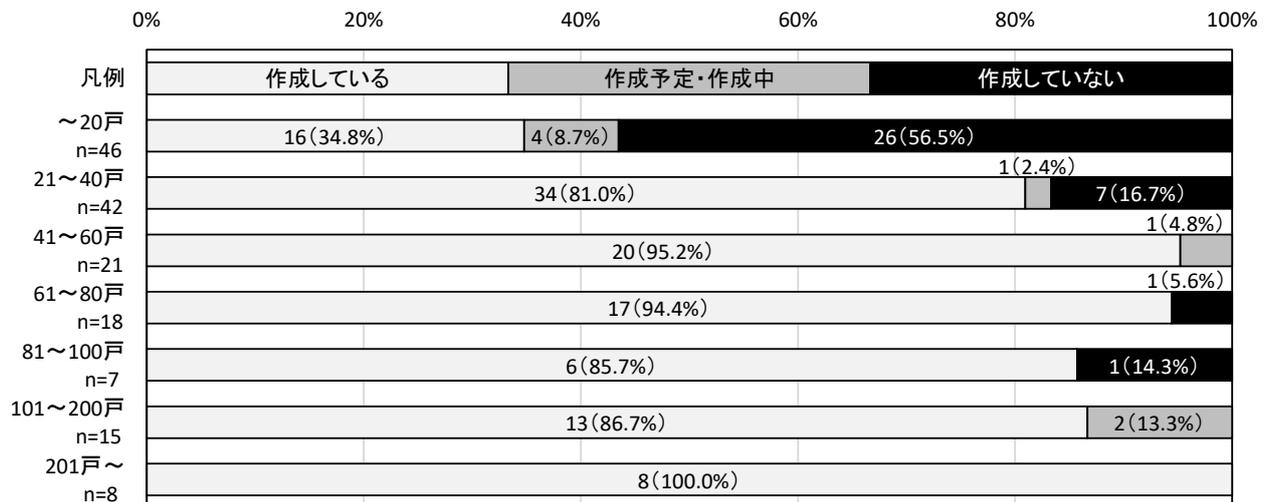
8-2 築年代別長期修繕計画作成の有無

n=157



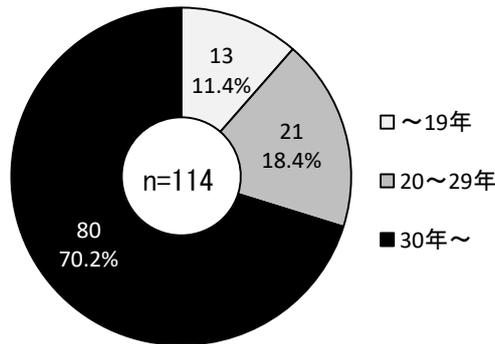
8-3 戸数別長期修繕計画作成の有無

n=157



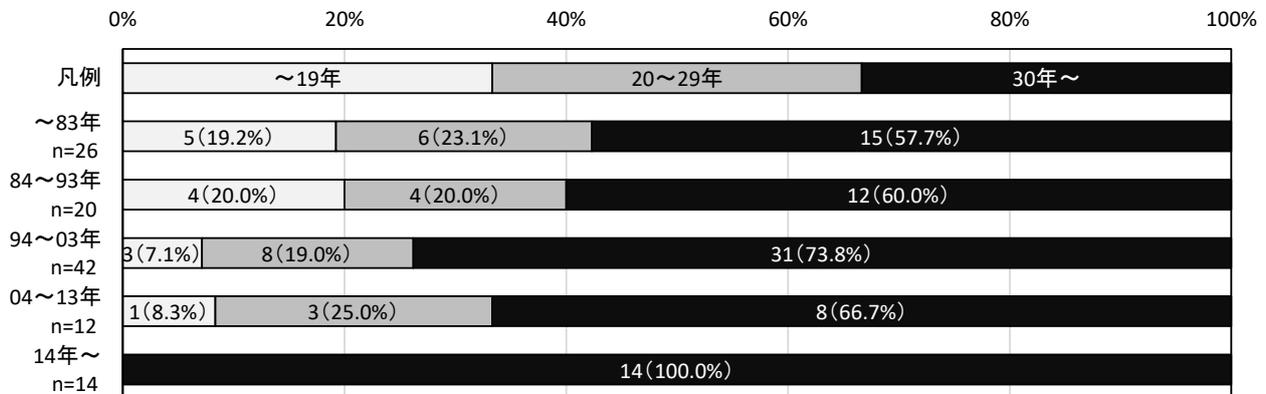
長期修繕計画作成の有無は、作成しているが114件(72.6%)、作成予定または作成中が8件(5.1%)、作成していないが35件(22.3%)であった。長期修繕計画の直近作成年は、2021～2022年が44件(38.6%)、2019～2020年が34件(29.8%)、2017～2018年が17件(14.9%)、2016年以前は19件(16.7%)であった。築年代別で見ると、作成していない管理組合は築年代が古いマンションであった。戸数別で見ると、20戸以下のマンションが全体の74.3%を占めている。

8-4 長期修繕計画の計画期間



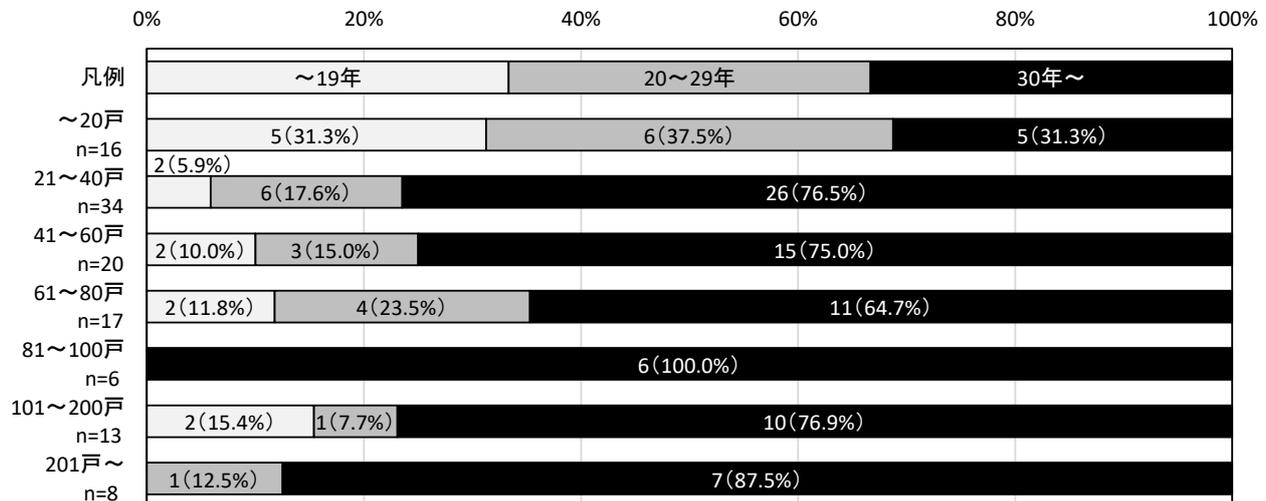
8-5 築年代別長期修繕計画の計画期間

n=114



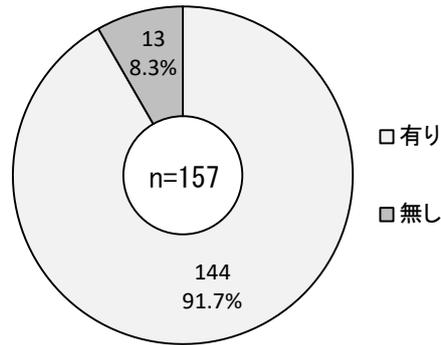
8-6 戸数別長期修繕計画の計画期間

n=114



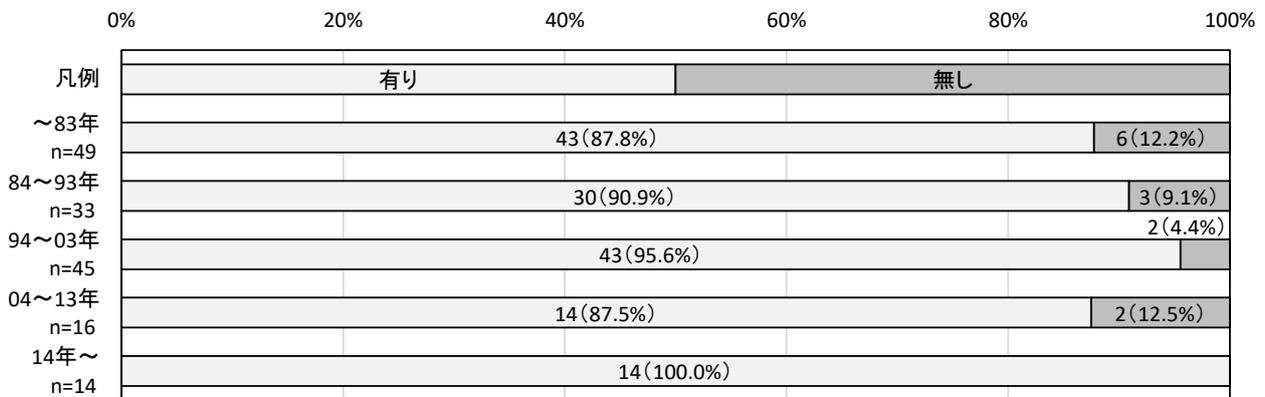
長期修繕計画の計画期間は、19年以下が13件（11.4%）、20～29年が21件（18.4%）、30年以上が80件（70.2%）であった。築年代別で見ると、全ての年代で30年以上が50%を超えている。2014年以降に建築されたマンションは100%であった。戸数別で見ると、20戸以下のマンションは20～29年が6件（37.5%）、19年以下が5件（31.3%）、30年以上が5件（31.3%）であった。他の年代は30年以上が64.7%～100%であった。ヒアリングでは、マンション管理セミナーで計画期間は30年以上が好ましいとアドバイスされ、長期修繕計画を改正したという管理組合もあった。

8-7 設計図書の有無



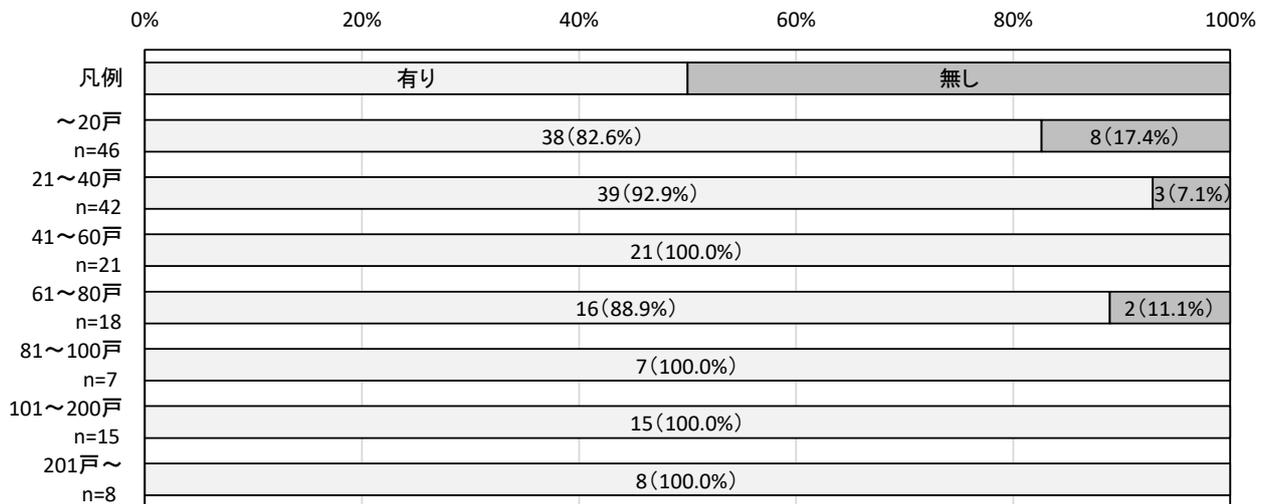
8-8 築年代別設計図書の有無

n=157



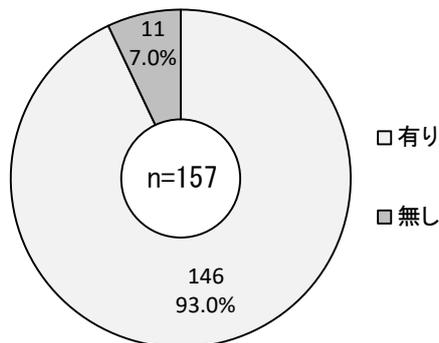
8-9 戸数別設計図書の有無

n=157



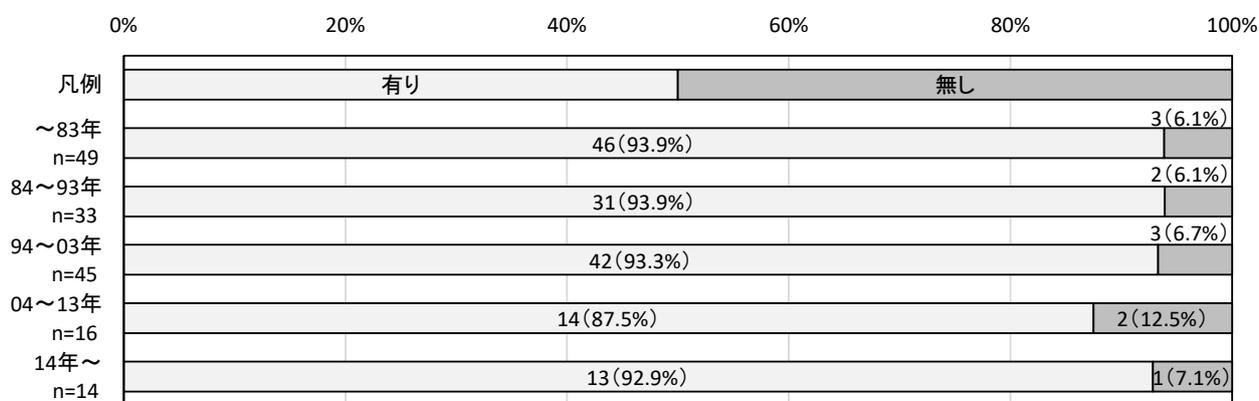
設計図書の有無は、有りが144件(91.7%)、無しが13件(8.3%)であった。築年代別で見ると、1983年以前に建築されたマンション、2004~2013年に建築されたマンションは、無しが10%を超えている。戸数別で見ると、20戸以下、61~80戸のマンションは無しが10%を超えている。

8-10 修繕履歴の有無



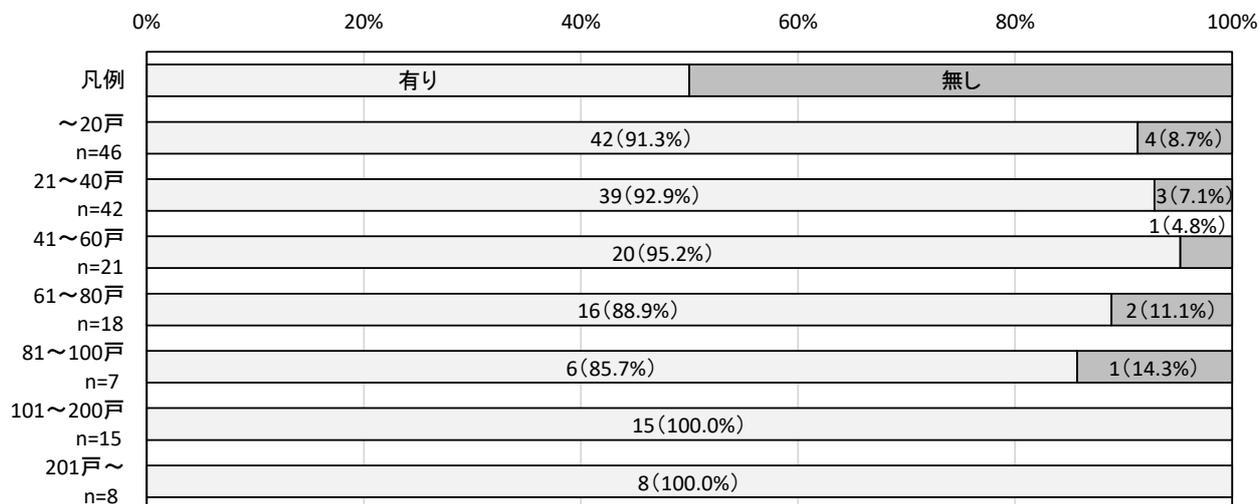
8-11 築年代別修繕履歴の有無

n=157



8-12 戸数別修繕履歴の有無

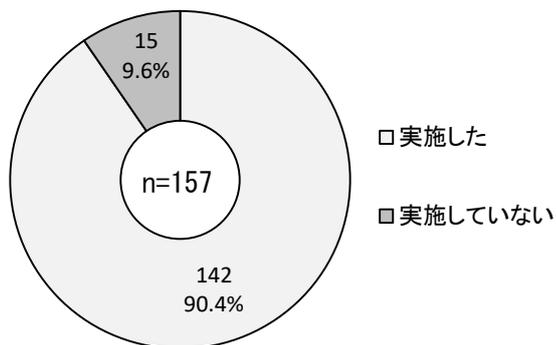
n=157



修繕履歴の有無は、有りが146件(93.0%)、無しが11件(7.0%)であった。修繕履歴が無い管理組合のうち2件は築年数が浅くまだ大規模修繕工事をやっていない。この2件を除くと全ての築年代、全ての戸数規模でも有りが90%を超えている。

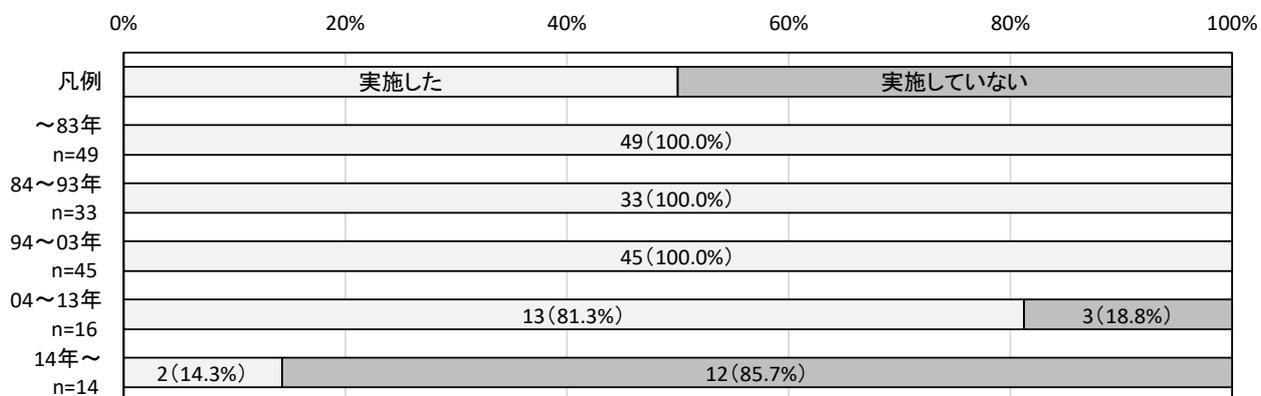
9 大規模修繕工事の実施状況について

9-1 大規模修繕工事实施の有無



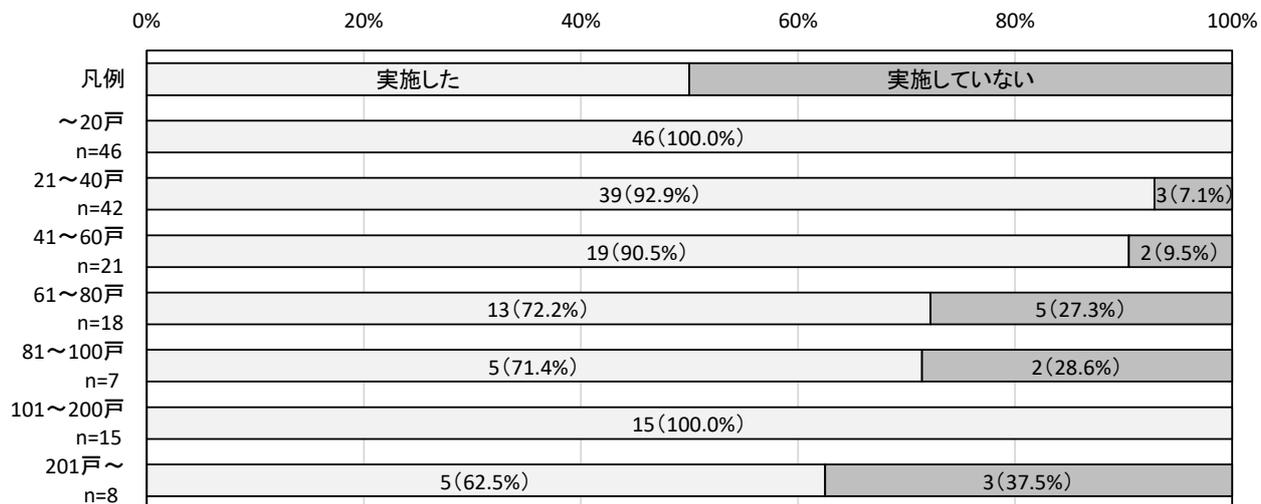
9-2 築年代別大規模修繕工事实施の有無

n=157



9-3 戸数別大規模修繕工事实施の有無

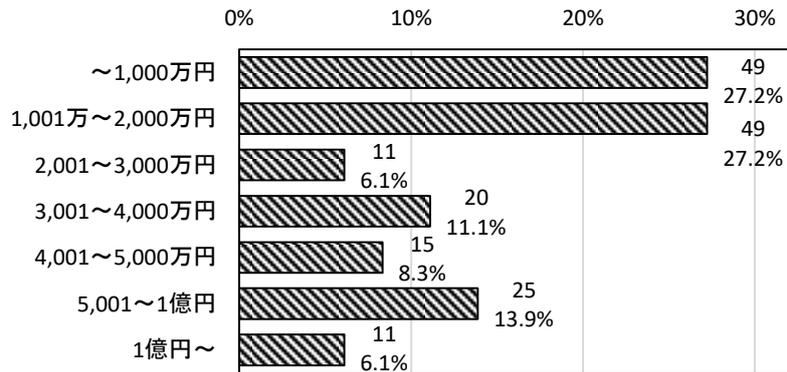
n=157



大規模修繕工事实施の有無は、実施したが 142 件 (90.4%)、実施していないが 15 件 (9.6%) であった。実施していないマンションの内訳は築年数 10 年未満が 12 件、他 3 件の築年数は 14、15、18 年であった。

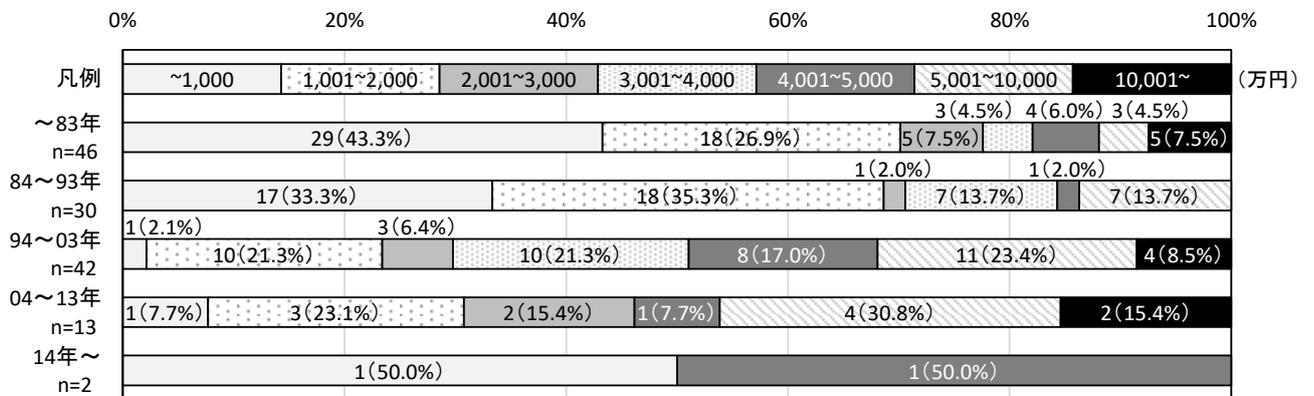
9-4 大規模修繕工事の費用（複数回答）

n=133



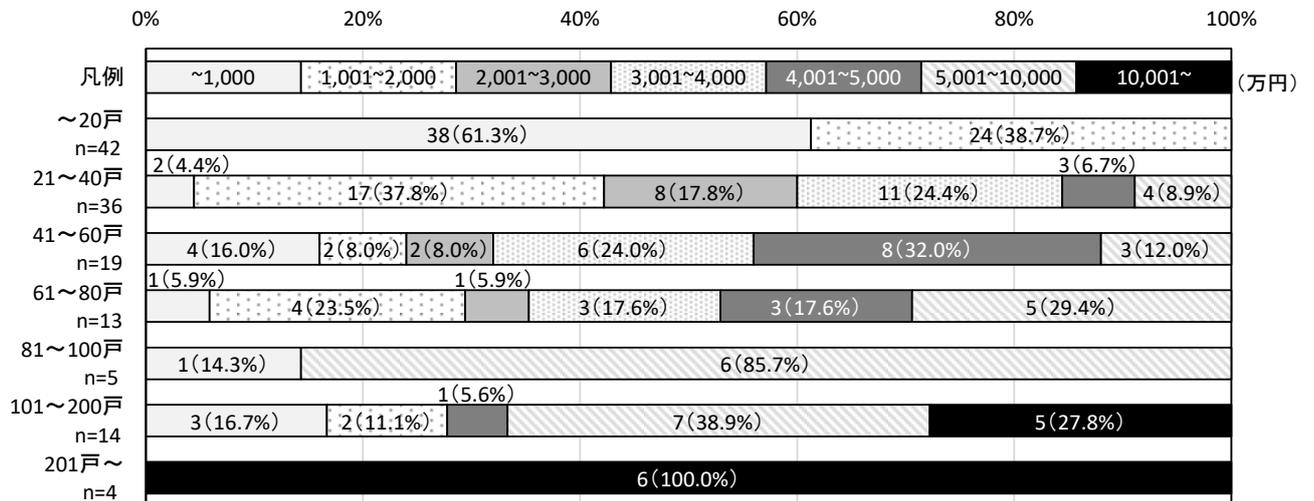
9-5 築年代別大規模修繕工事の費用（複数回答）

n=133



9-6 戸数別大規模修繕工事の費用（複数回答）

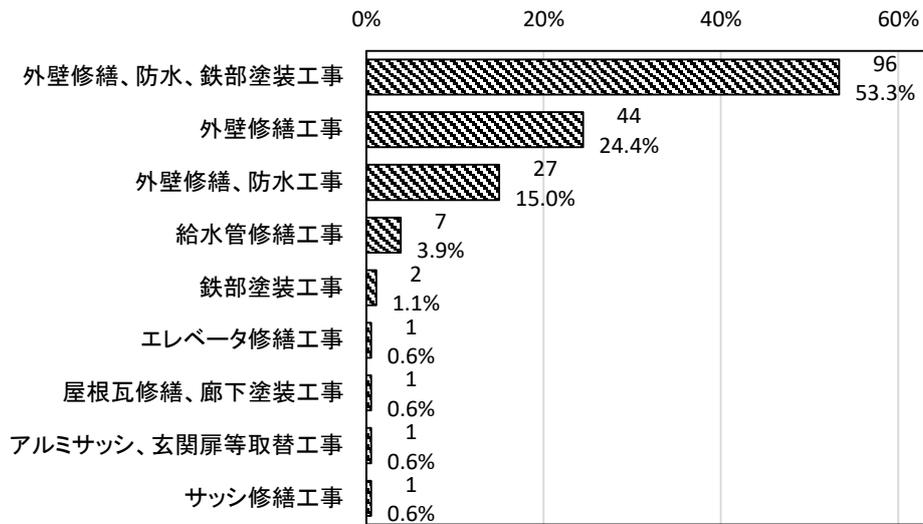
n=133



大規模修繕工事の費用は、1,000万円以下、1,001~2,000万円が共に49件（27.2%）で最も多く、次いで5,001~10,000万円が25件（13.9%）、3,001~4,000万円が20件（11.1%）が続いている。築年代別で見ると、1993年以前に建築されたマンションは2,000万円以下がおよそ70%を占めている。

9-7 大規模修繕工事の種類（複数回答）

n=133

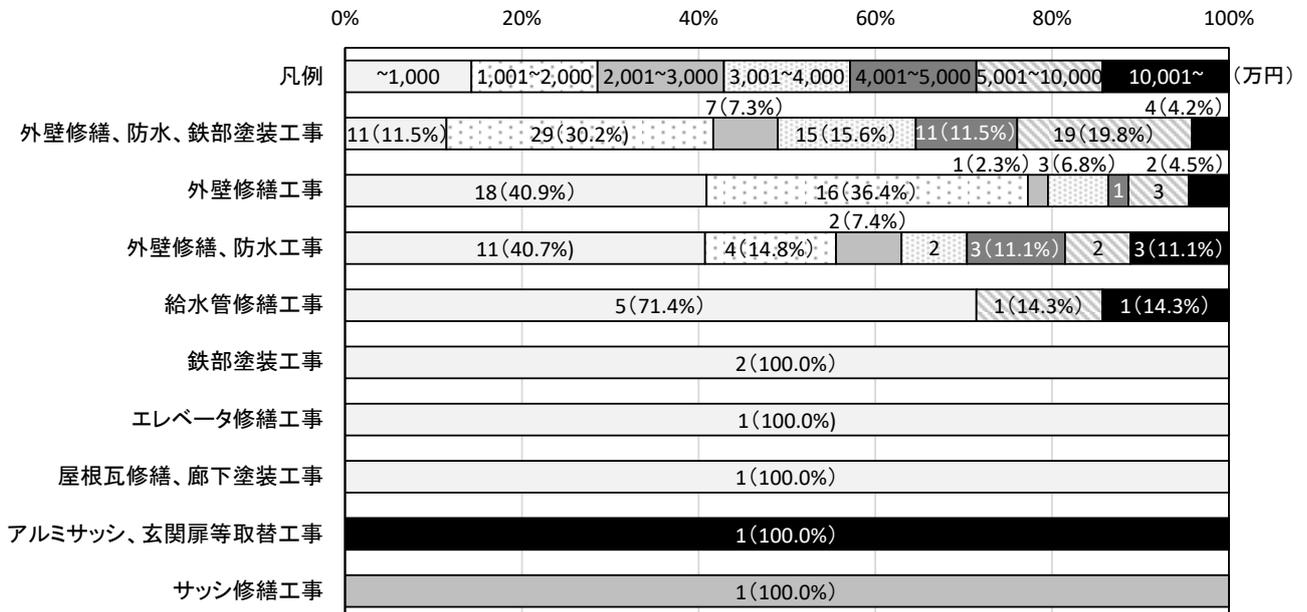


※ 工事の種類が「大規模修繕工事」であった場合「外壁修繕、防水、鉄部塗装工事」とした。

同時に実施されていた工事	
共用部 LED 化工事	3 件
廊下等工事	2 件
非常階段修繕工事	1 件
通路シート替え	1 件

9-8 工事種別大規模修繕工事の費用（複数回答）

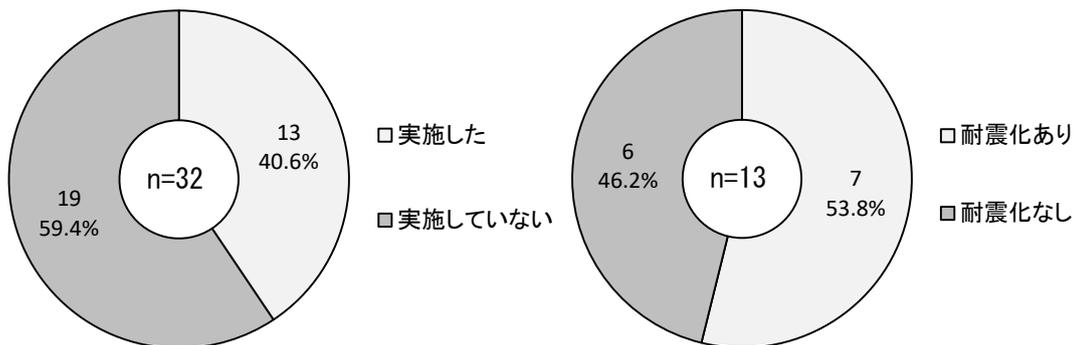
n=133



大規模修繕工事实施の種類は、外壁修繕、防水、鉄部塗装工事が 96 件（53.3%）で最も多く、次いで外壁修繕工事が 44 件（24.4%）、外壁修繕、防水工事が 27 件（15.0%）で続いている。大規模修繕工事は外壁修繕、防水、鉄部塗装等、セットで行われることが多い。

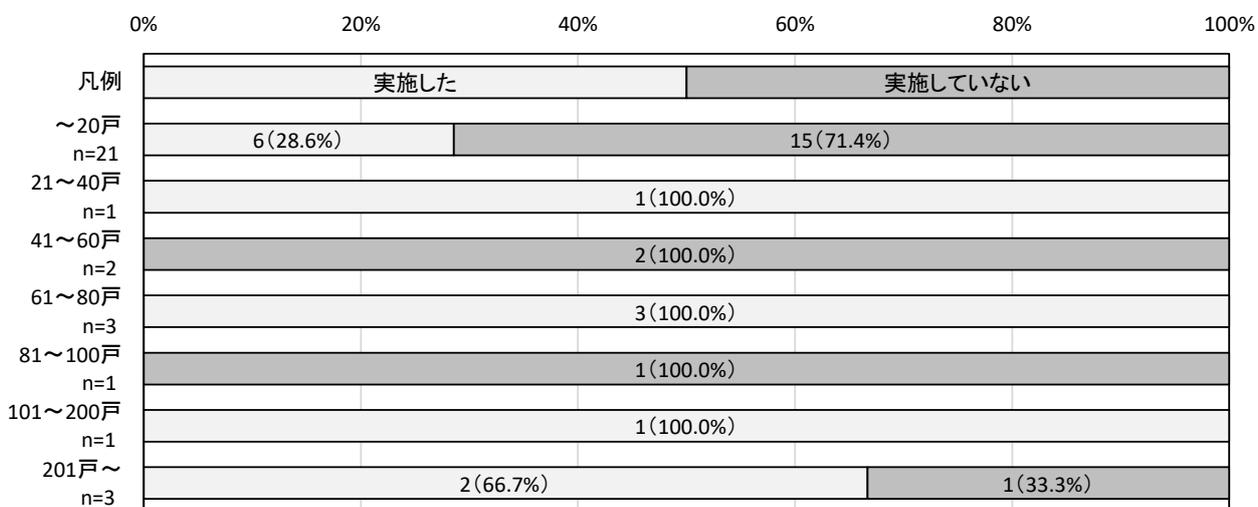
10 旧耐震基準マンションの耐震化、建替えについて

10-1 耐震診断の実施状況、耐震診断の結果



10-2 戸数別耐震診断の実施状況

n=32

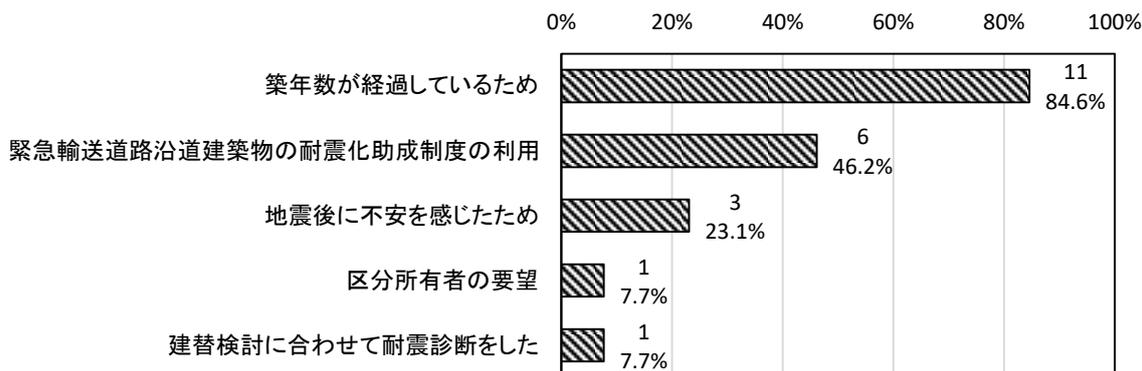


耐震診断の実施状況は、実施したが13件(40.6%)、実施していないが19件(59.4%)であった。耐震診断の結果は、耐震化ありが7件(53.8%)、耐震化なしが6件(46.2%)であった。

※ 1981年5月以前に建てられたマンションを対象とした。

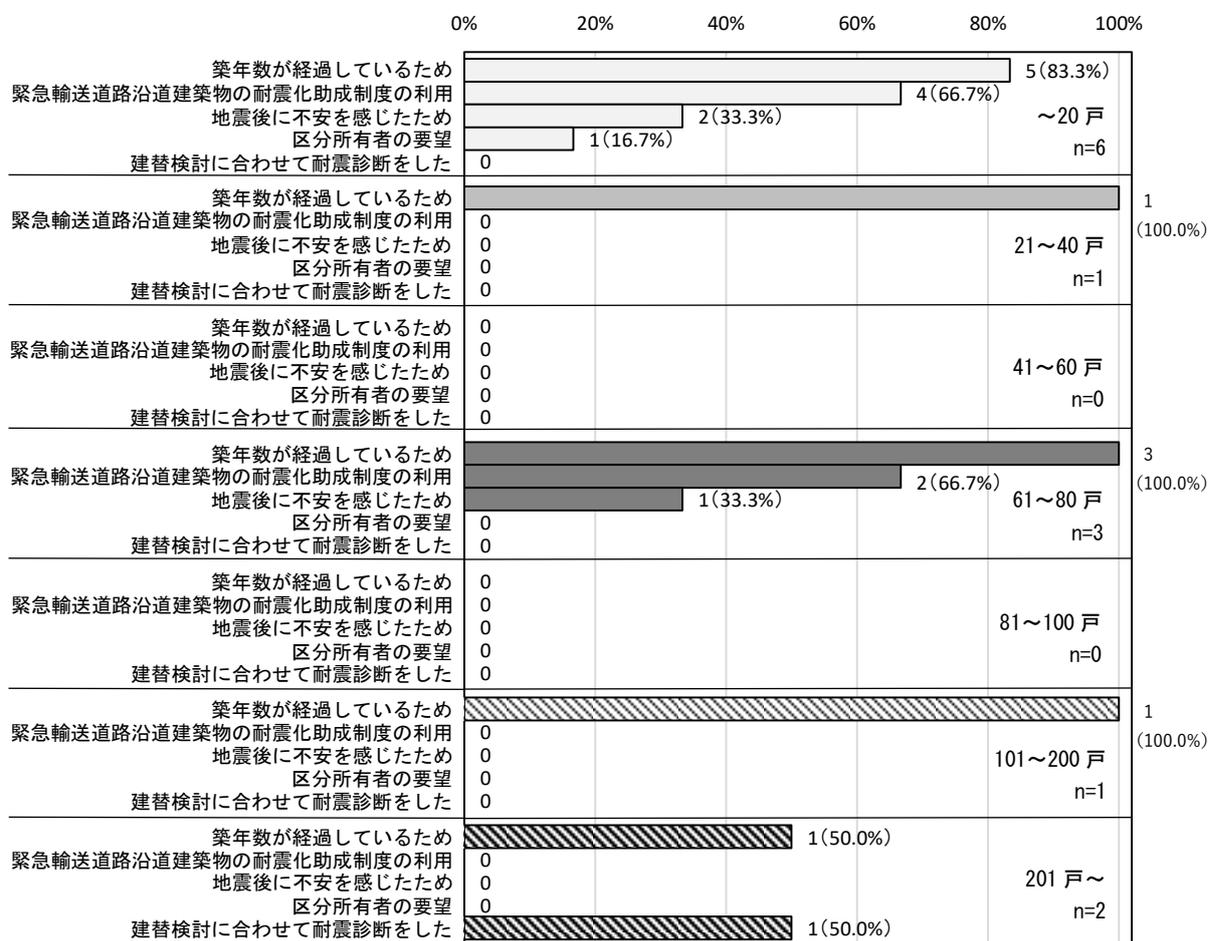
10-3 耐震診断を実施したきっかけ（複数回答）

n=13



10-4 戸数別耐震診断を実施したきっかけ（複数回答）

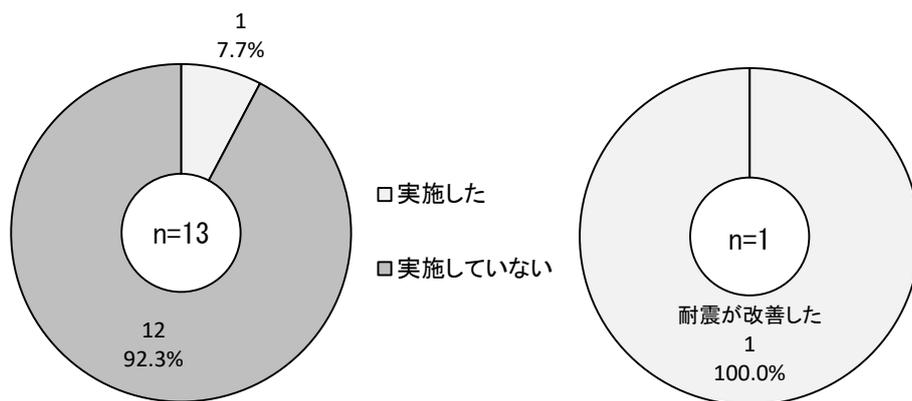
n=13



耐震診断を実施したきっかけは、築年数が経過しているためが 11 件（84.6%）で最も多く、次いで緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成制度の利用が 6 件（46.2%）、地震後に不安を感じたためが 3 件（23.1%）が続いている。

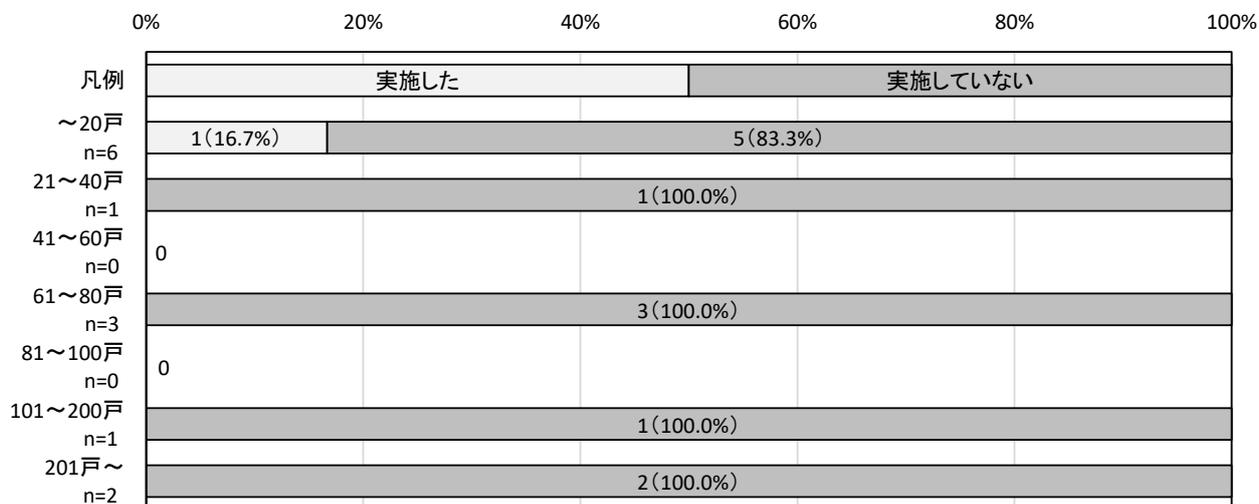
※ 1981 年 5 月以前に建てられたマンションを対象とした。

10-5 耐震診断後の耐震改修工事の実施状況



10-6 戸数別耐震診断後の耐震改修工事の実施状況

n=13

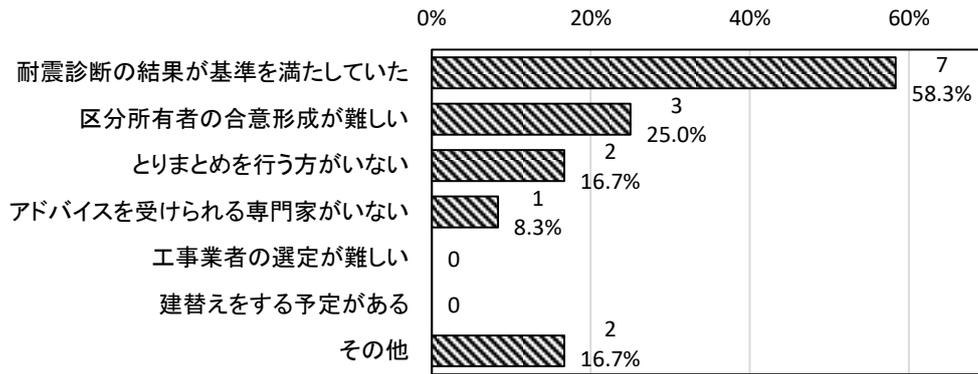


耐震診断後の耐震改修工事の実施状況は、実施したが1件（7.7%）、実施していないが12件（92.3%）であった。実施したマンションは耐震が改善したと回答している。

※ 1981年5月以前に建てられたマンションを対象とした。

10-7 耐震改修工事を実施しない理由（複数回答）

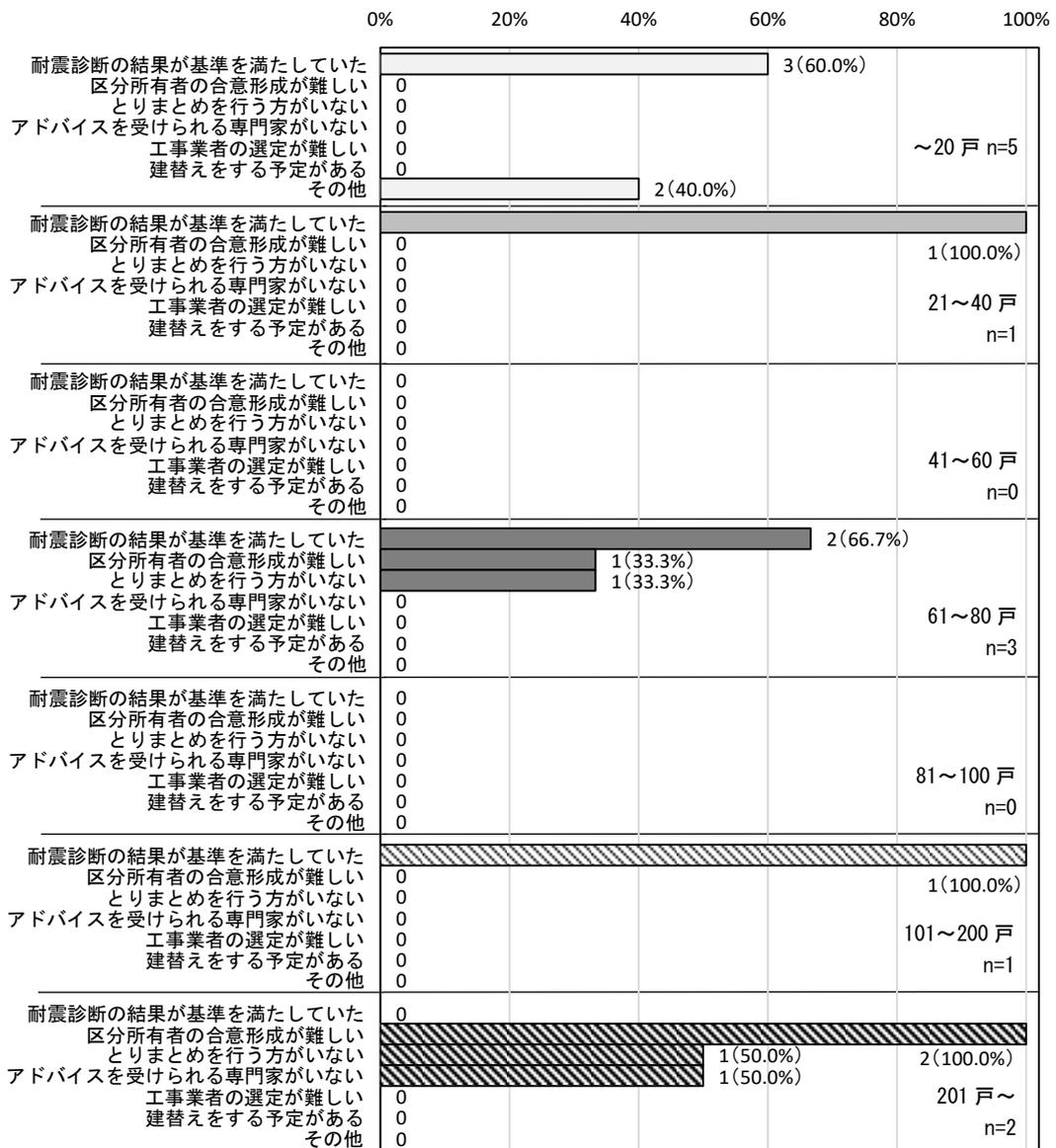
n=12



その他の内容 2件 ◆助成金が予定より少なかった ◆予算が足りなかった。

10-8 戸数別耐震改修工事を実施しない理由（複数回答）

n=12

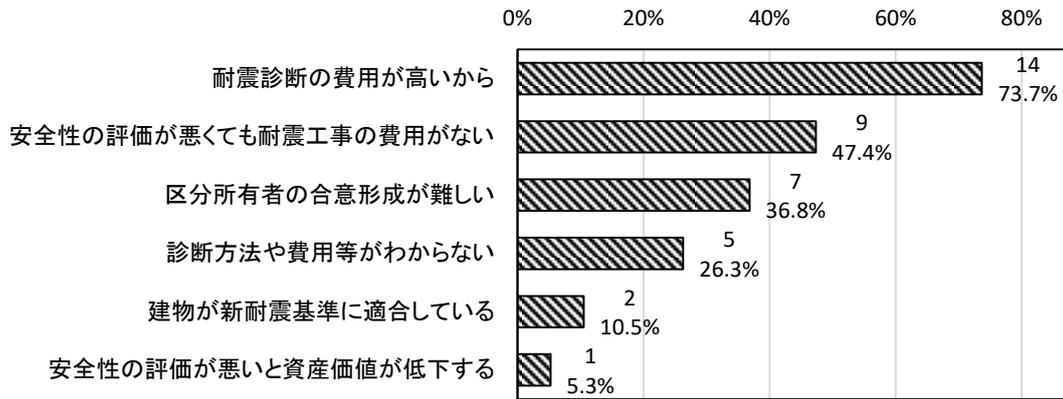


耐震改修工事を実施しない理由は、耐震診断の結果が基準を満たしていたが7件（58.3%）で最も多く、次いで区分所有者の合意形成が難しいが3件（25.0%）、とりまとめを行う方がいないが2件で続いている。

※ 1981年5月以前に建てられたマンションを対象とした。

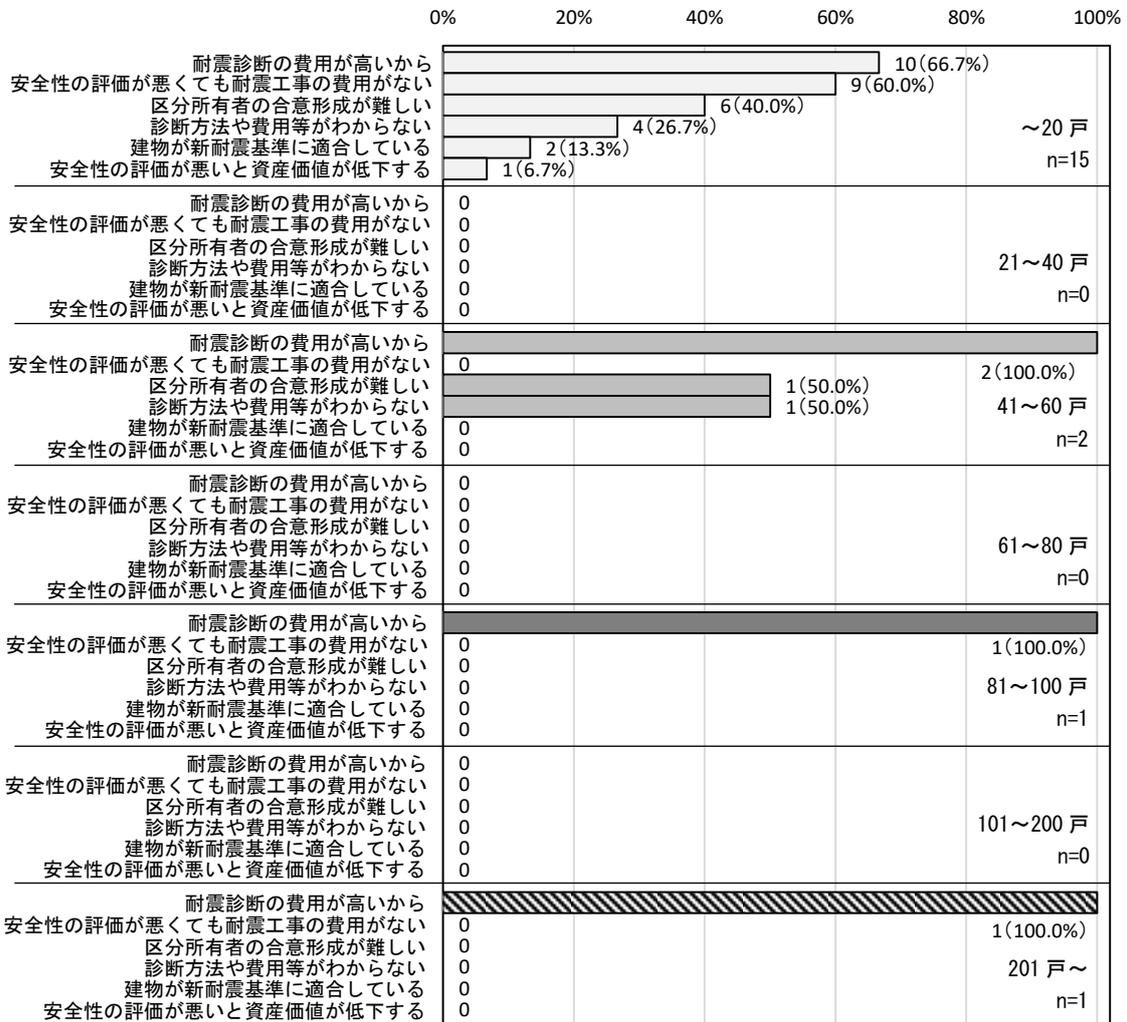
10-9 耐震診断を実施しない理由(複数回答)

n=19



10-10 戸数別耐震診断を実施しない理由(複数回答)

n=19

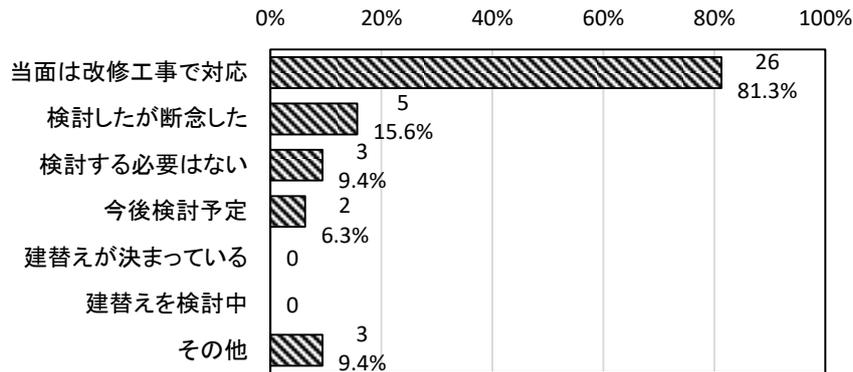


耐震診断しない理由は、耐震診断の費用が高いからが14件(73.7%)で最も多く、次いで安全性の評価が悪くても耐震工事の費用がないが9件(47.4%)、区分所有者の合意形成が難しいが7件(36.8%)で続いている。

※ 1981年5月以前に建てられたマンションを対象とした。

10-11 建替えの検討状況（複数回答）

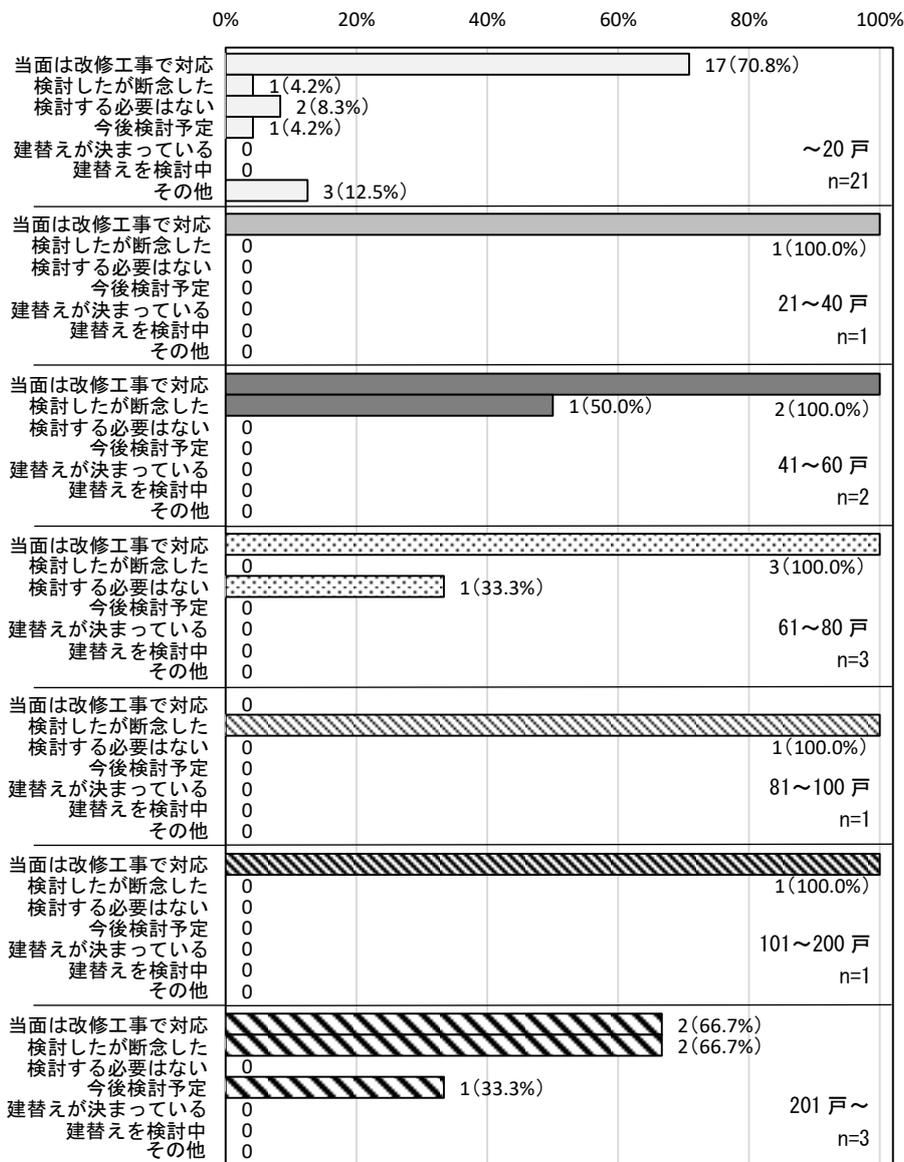
n=32



その他の内容 3件 ◆ 話題にあがらない ◆ 所有者の高齢化で難しい ◆ 出来ないから

10-12 戸数別建替えの検討状況（複数回答）

n=32

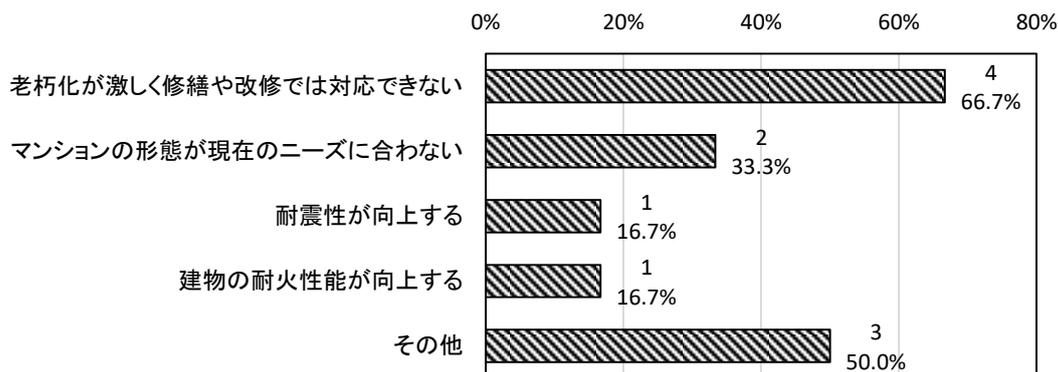


建替えの検討状況は、当面は改修工事に対応が26件（81.3%）で最も多く、次いで検討したが断念したが5件（15.6%）、検討する必要はないが3件（9.4%）が続いている。

※ 1981年5月以前に建てられたマンションを対象とした。

10-13 建替えを検討した理由（複数回答）

n=6



- その他の内容
- ◆ 第三回目の大規模修繕工事に併せて検討に入る
 - ◆ 資産価値の向上
 - ◆ 組合員の高齢化

10-14 戸数別建替えを検討した理由（複数回答）

n=6

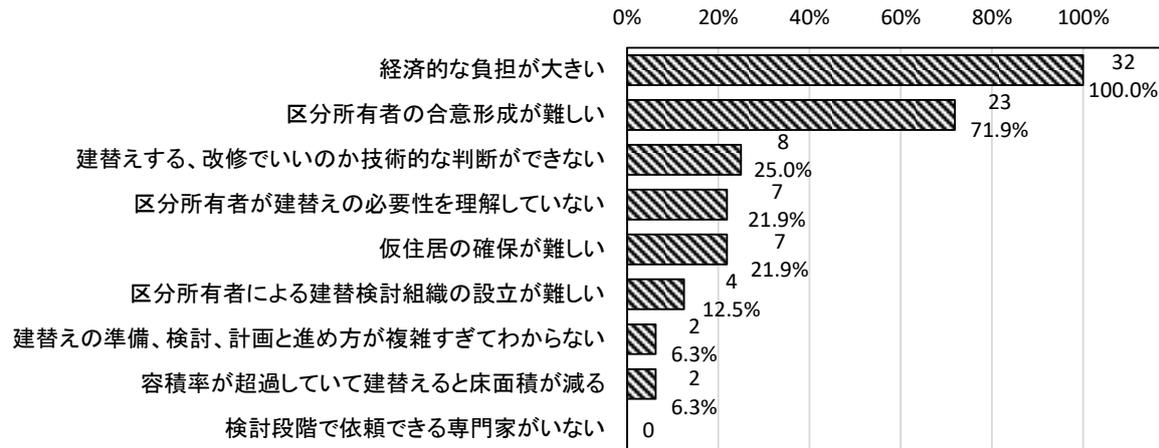
理由	0%	20%	40%	60%	80%	100%
老朽化が激しく修繕や改修では対応できない	0	0	0	0	0	1(100.0%)
マンションの形態が現在のニーズに合わない	0	0	0	0	0	~20戸
耐震性が向上する	0	0	0	0	0	n=1
建物の耐火性能が向上する	0	0	0	0	0	
その他	0	0	0	0	0	
老朽化が激しく修繕や改修では対応できない	0	0	0	0	0	21~40戸
マンションの形態が現在のニーズに合わない	0	0	0	0	0	n=0
耐震性が向上する	0	0	0	0	0	
建物の耐火性能が向上する	0	0	0	0	0	
その他	0	0	0	0	0	
老朽化が激しく修繕や改修では対応できない	0	0	0	0	0	41~60戸
マンションの形態が現在のニーズに合わない	0	0	0	0	0	n=1
耐震性が向上する	0	0	0	0	0	1(100.0%)
建物の耐火性能が向上する	0	0	0	0	0	
その他	0	0	0	0	0	
老朽化が激しく修繕や改修では対応できない	0	0	0	0	0	61~80戸
マンションの形態が現在のニーズに合わない	0	0	0	0	0	n=0
耐震性が向上する	0	0	0	0	0	
建物の耐火性能が向上する	0	0	0	0	0	
その他	0	0	0	0	0	
老朽化が激しく修繕や改修では対応できない	0	0	0	0	0	81~100戸
マンションの形態が現在のニーズに合わない	0	0	0	0	0	1(100.0%)
耐震性が向上する	0	0	0	0	0	1(100.0%)
建物の耐火性能が向上する	0	0	0	0	0	81~100戸
その他	0	0	0	0	0	n=1
老朽化が激しく修繕や改修では対応できない	0	0	0	0	0	101~200戸
マンションの形態が現在のニーズに合わない	0	0	0	0	0	n=0
耐震性が向上する	0	0	0	0	0	
建物の耐火性能が向上する	0	0	0	0	0	
その他	0	0	0	0	0	
老朽化が激しく修繕や改修では対応できない	0	0	0	0	0	201戸~
マンションの形態が現在のニーズに合わない	0	0	0	0	0	2(66.7%)
耐震性が向上する	0	0	0	0	0	1(33.3%)
建物の耐火性能が向上する	0	0	0	0	0	1(33.3%)
その他	0	0	0	0	0	1(33.3%)
	0	0	0	0	0	2(66.7%)

建替えを検討した理由は、老朽化が激しく修繕や改修では対応できないが4件（66.7%）で最も多く、次いでマンションの形態が現在のニーズに合わないが2件（33.3%）、耐震性が向上する、建物の耐火性能が向上するが1件（16.7%）で続いている。

※ 1981年5月以前に建てられたマンションを対象とした。

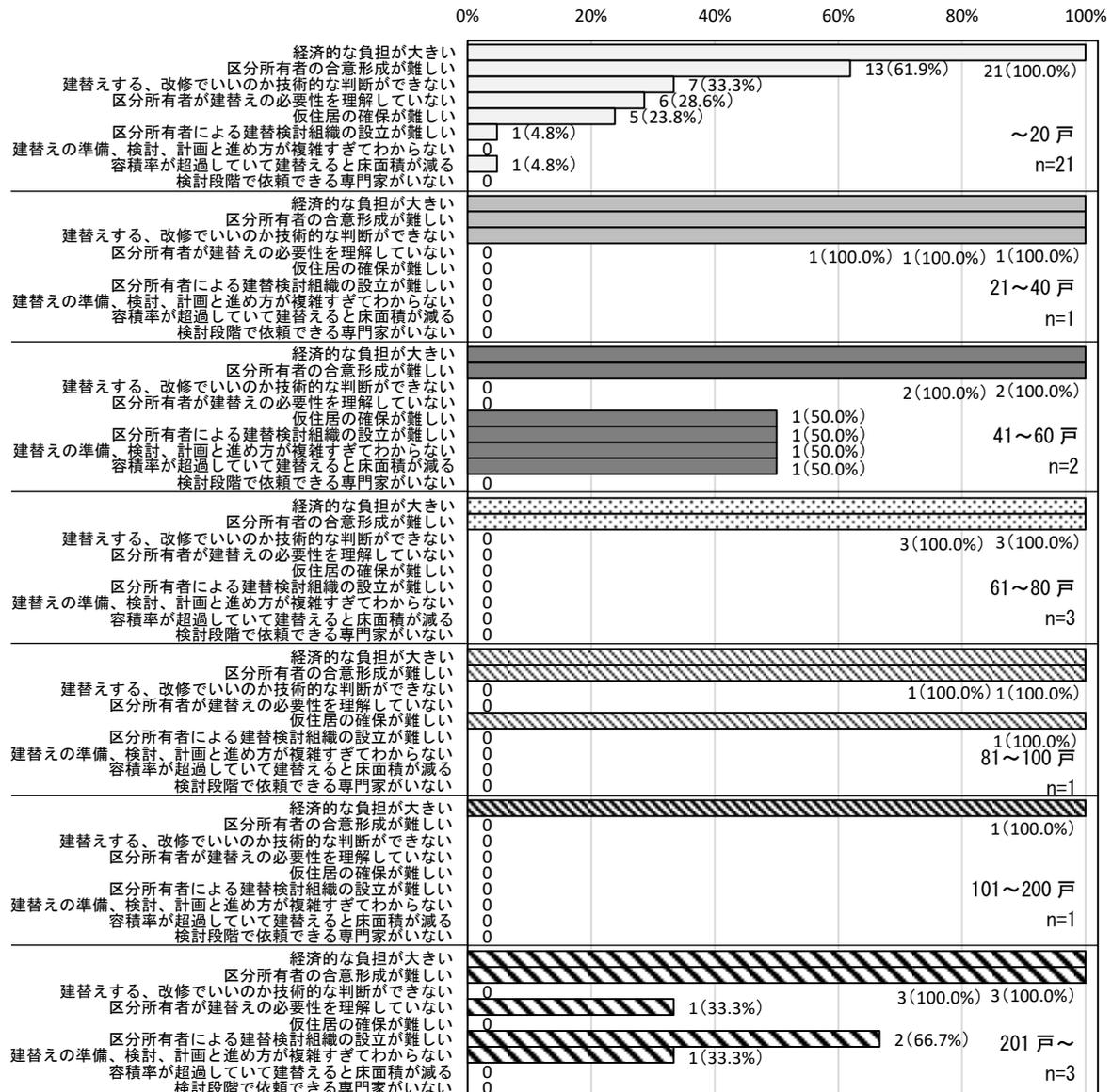
10-15 建替えを検討する上での課題（複数回答）

n=32



10-16 戸数別建替えを検討する上での課題（複数回答）

n=32



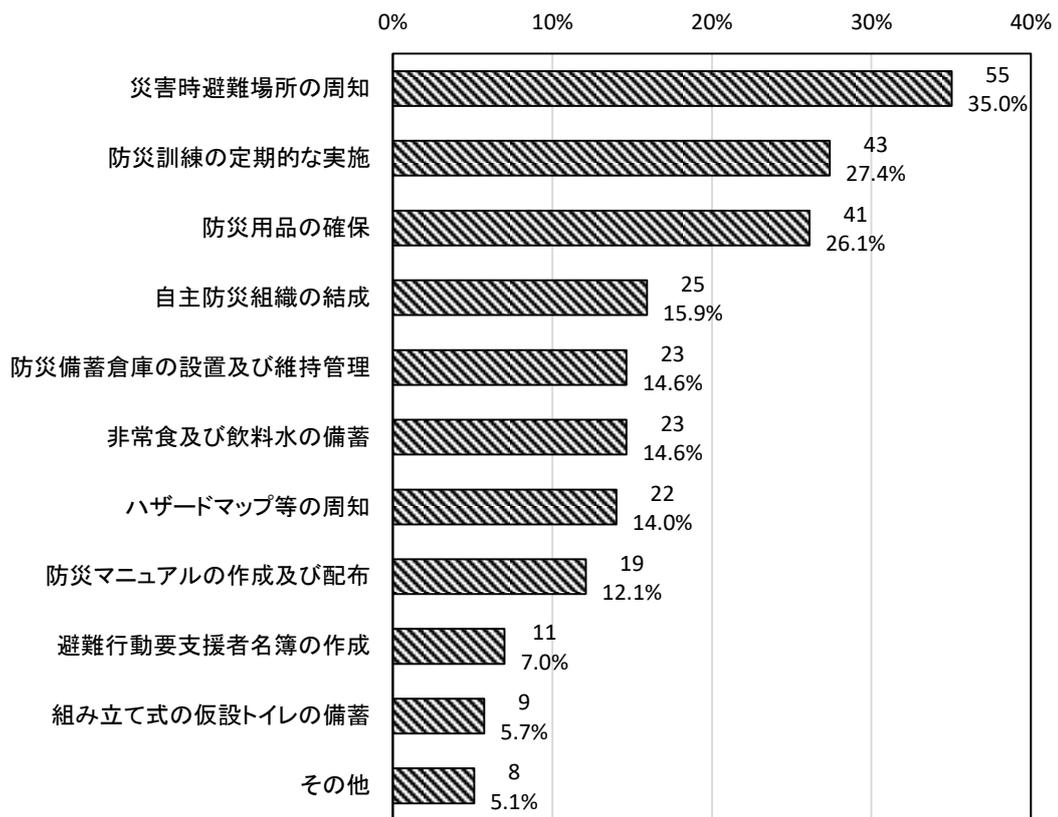
建替えを検討するうえでの課題は、経済的な負担が大きいのが 32 件（100.0%）で最も多く、次いで区分所有者の合意形成が難しいのが 23 件（71.9%）、建替えする、改修でいいのか技術的な判断ができないのが 8 件（25.0%）が続いている。

※ 1981 年 5 月以前に建てられたマンションを対象とした。

11 防災への取組み状況について

11-1 防災に関してマンションで行っていること（複数回答）

n=157

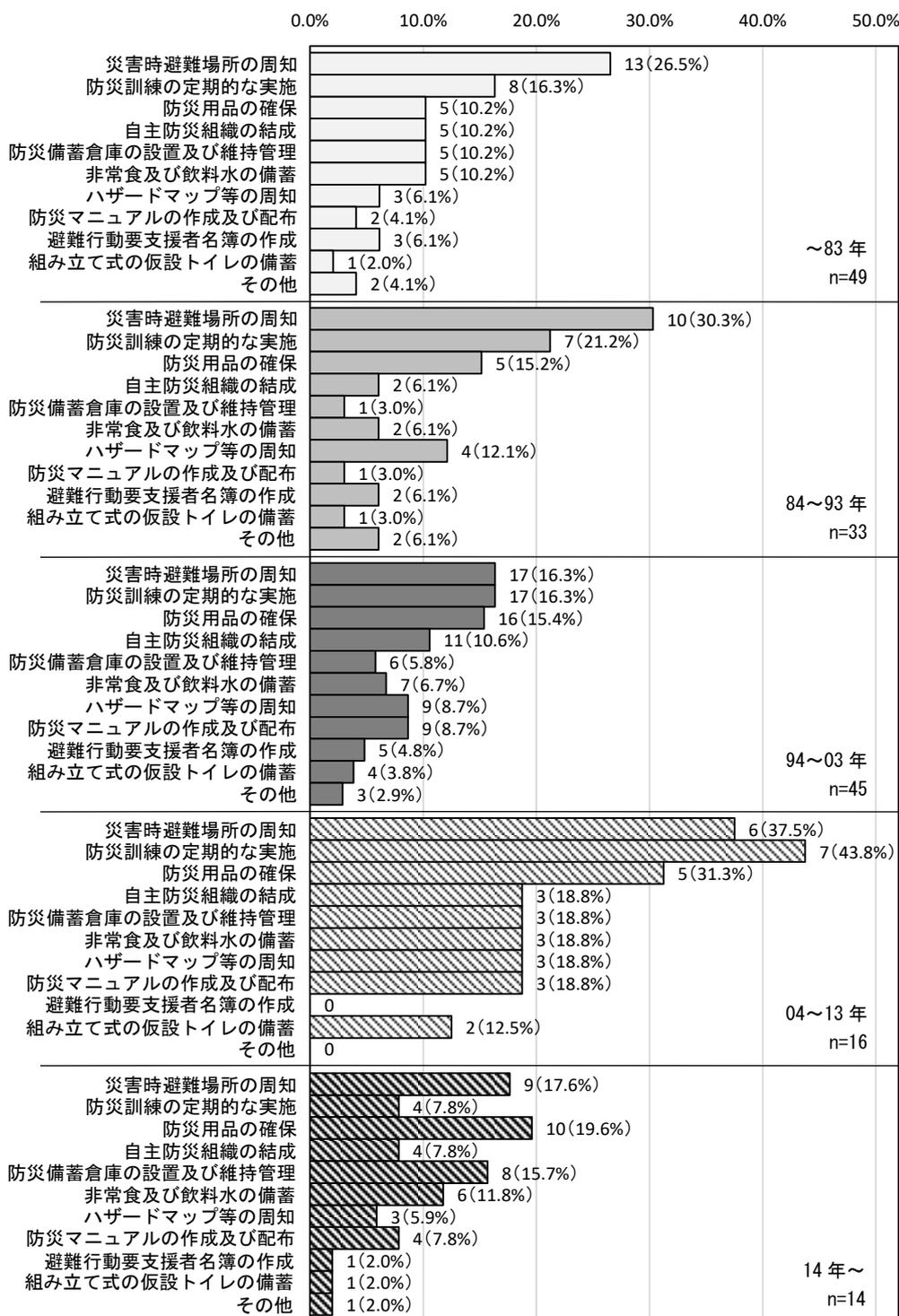


- その他の内容
- ◆ 消防設備の定期点検
 - ◆ 避難経路の確認
 - ◆ 軽量、可搬式の流し台シンクの購入
 - ◆ 消火器の使用方法講習
 - ◆ 個別にまかせている

防災への取組み状況は、災害時避難場所の周知が 55 件（35.0%）で最も多く、次いで防災訓練の定期的な実施が 43 件（27.4%）、防災用品の確保が 41 件（26.1%）が続いている。最も多い災害時避難場所の周知でも全体の 35.0%しか行っていない。

11-2 築年代別防災に関してマンションで行っていること（複数回答）

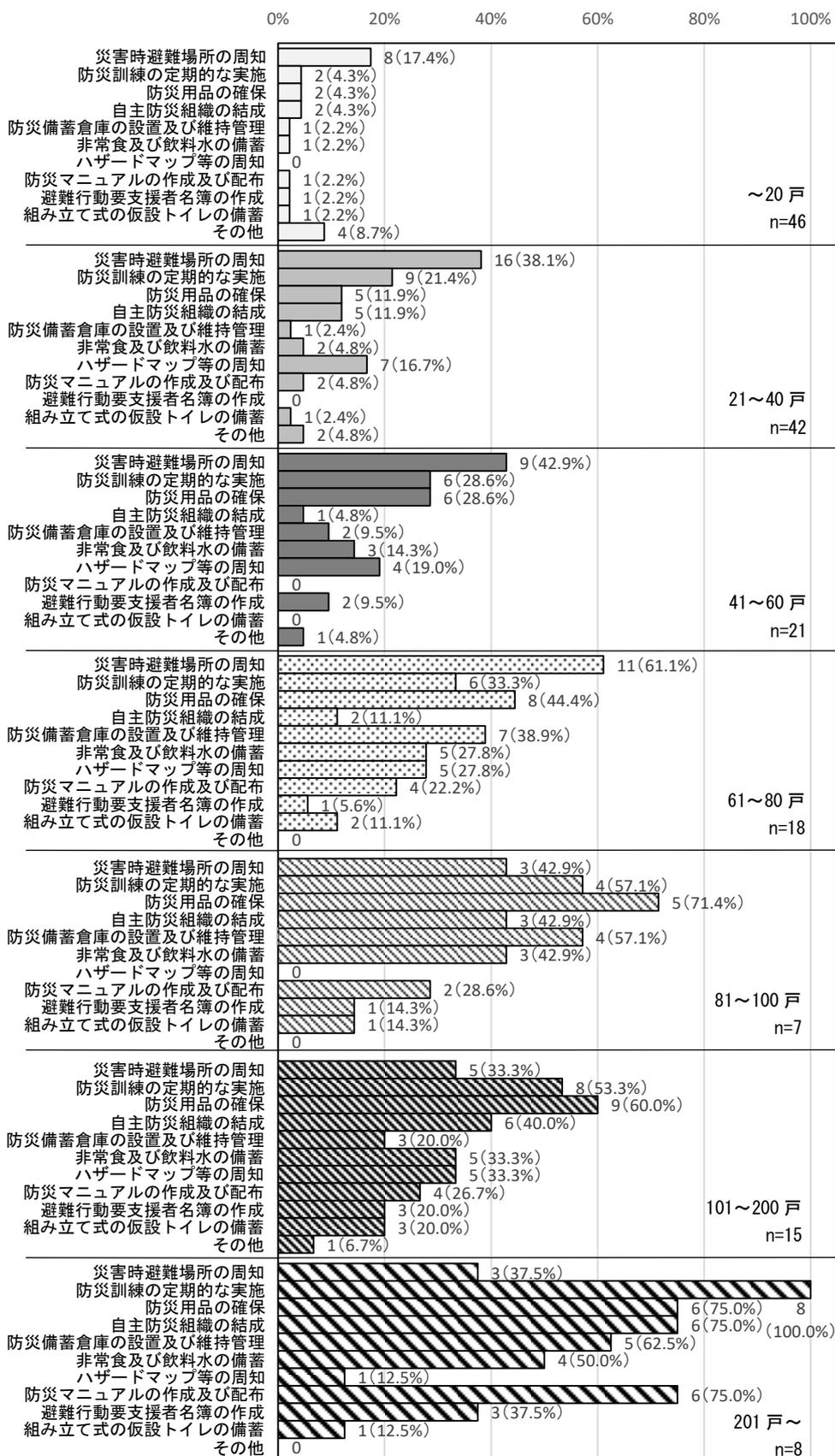
n=157



築年代別で防災への取組み状況を見ると、2004~2013年に建築されたマンションは、他の年代と比較すると、防災への取組みの実施は全ての項目で高いが、全体で見ると、防災への取組みの実施は全ての項目で低いといえる。

11-3 戸数別防災に関してマンションで行っていること（複数回答）

n=157

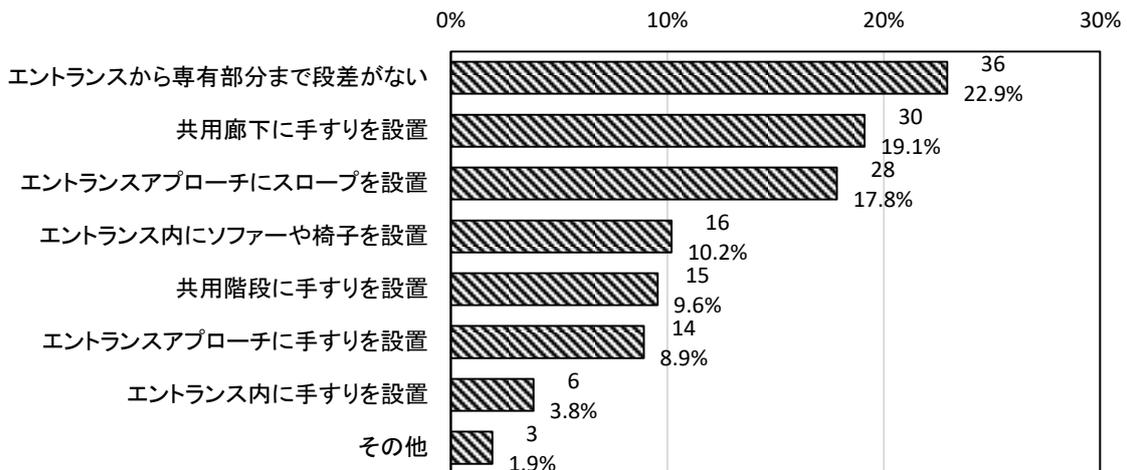


戸数別で防災への取組み状況を見ると、81戸以上のマンションではマンション単位での取組みの実施は高く、80戸以下のマンションは取組みの実施が低い。

12 バリアフリー化及び環境への配慮について

12-1 バリアフリー化に関して設置しているもの（複数回答）

n=157

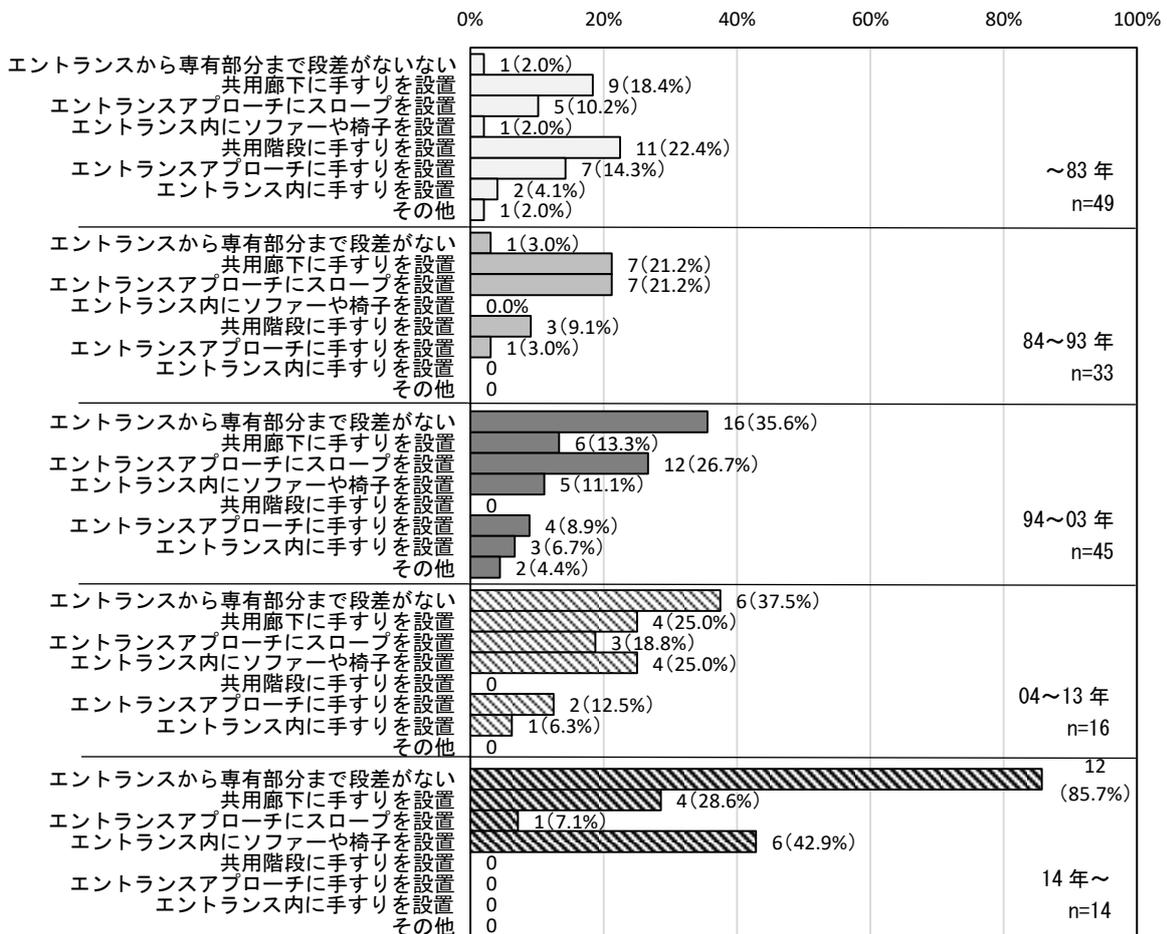


その他の内容 3件 ◆ エレベータ内に手すり、椅子、鏡を設置

◆ 集会場のバリアフリー化 ◆ 裏口にスロープを設置

12-2 築年代別バリアフリー化に関して設置しているもの（複数回答）

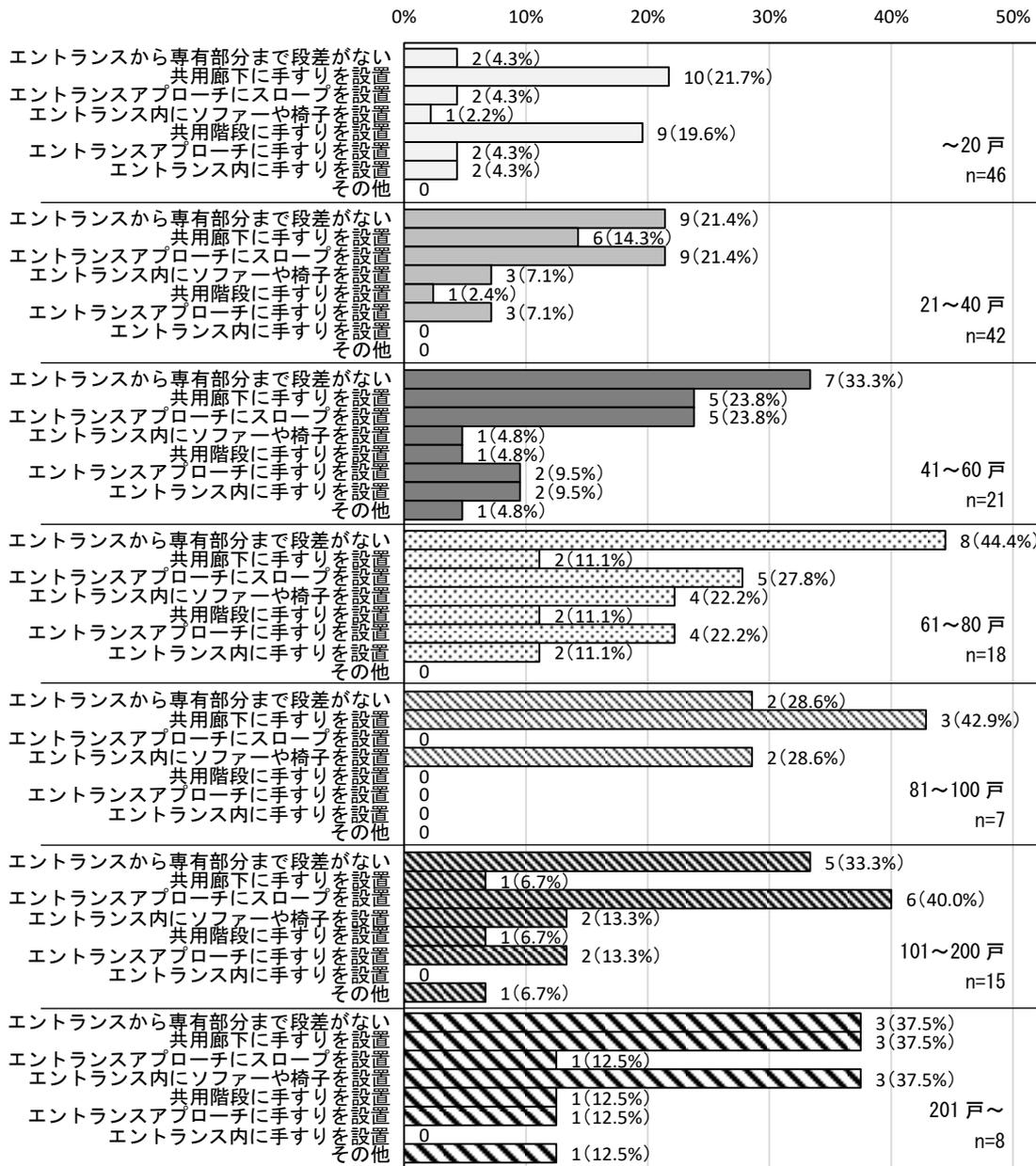
n=157



バリアフリー化への取組みは、エントランスから専有部分まで段差がないが 36 件（22.9%）で最も多く、次いで共用廊下に手すりを設置が 30 件（19.1%）、エントランスアプローチにスロープを設置が 28 件（17.8%）と続いている。バリアフリー化への取組みの実施は低い。築年代別で見ると 2014 年以降に建築されたマンションは、エントランスから専有部分まで段差がないが 12 件で 85.7%を占めている。

12-3 戸数別バリアフリー化に関して設置しているもの（複数回答）

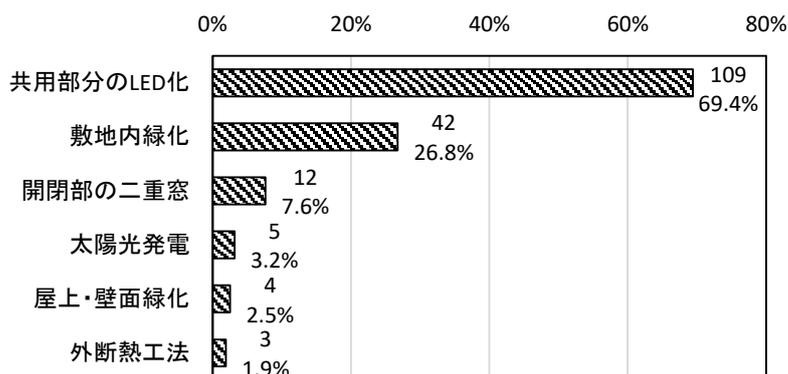
n=157



戸数別でバリアフリー化への取組みを見ると、全ての規模のマンションでバリアフリー化への取組みの実施は低い。全ての項目で50%を下回っている。61~80戸のマンションは、エントランスから専有部分まで段差がないが44.4%のマンションが採用している。81~100戸のマンションは、共用廊下に手すりを設置が42.9%のマンションが設置している。101~200戸のマンションは、エントランスアプローチにスロープを設置が40%のマンションが設置している。他の項目は全て40%を下回っている。

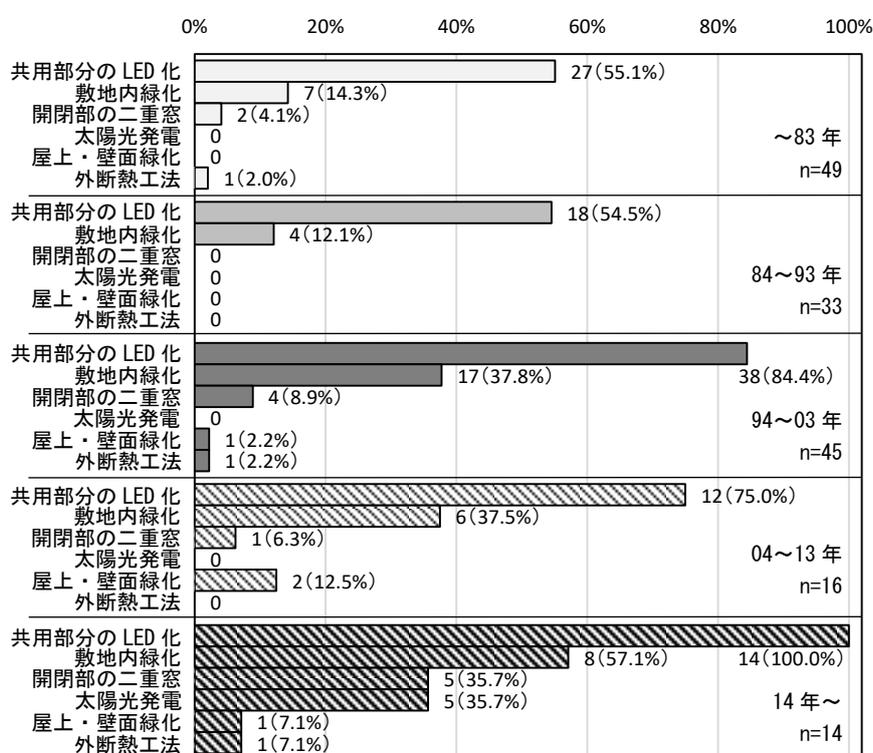
12-4 環境に配慮した取組み（複数回答）

n=157



12-5 築年代別環境に配慮した取組み（複数回答）

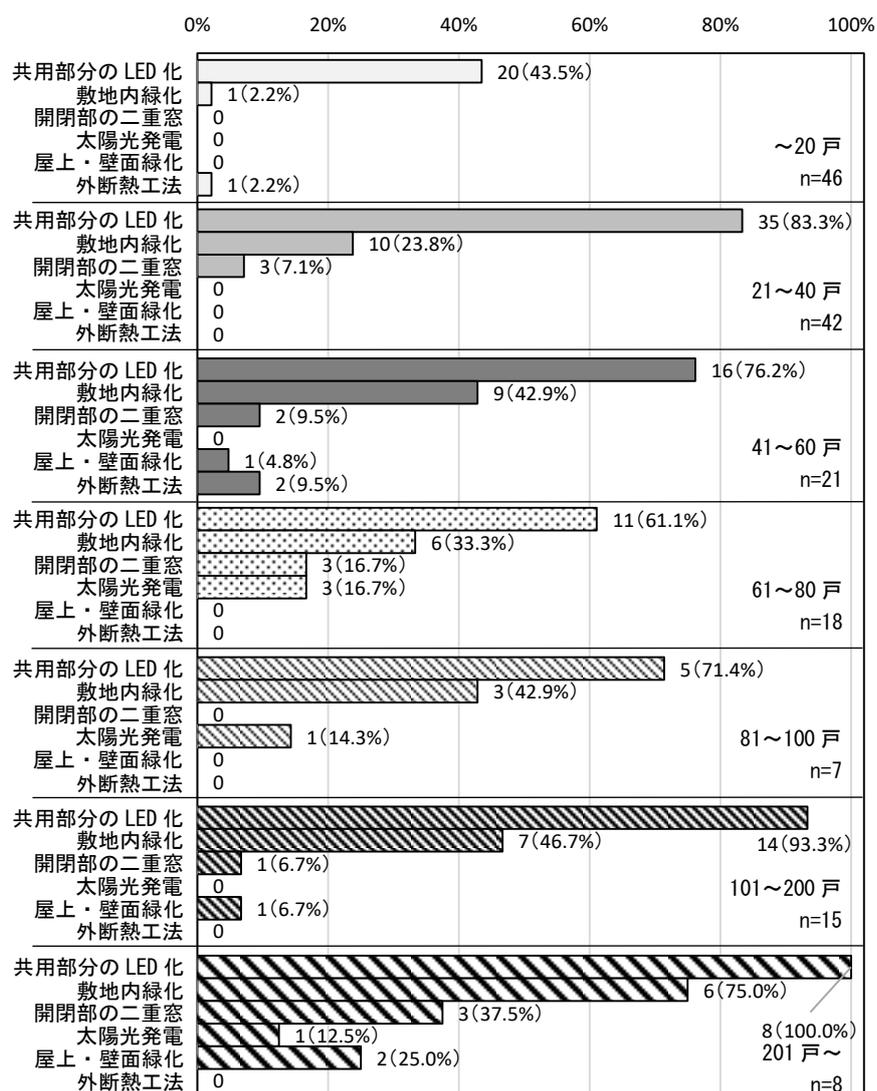
n=157



環境に配慮した取組みは、共用部分のLED化が109件（69.4%）で最も多く、次いで敷地内緑化が42件（26.8%）、開閉部の二重窓が12件（7.6%）が続いている。環境に配慮した取組みの実施は共用部分のLED化以外は低い。築年代別で見ると、どの年代も共用部分のLED化は50%を超えている。2014年以降に建築されたマンションは全マンションがLED化している。2014年以降に建築されたマンションは敷地内緑化も50%を超えている。他の項目は全て40%以下であった。

12-6 戸数別環境に配慮した取組み（複数回答）

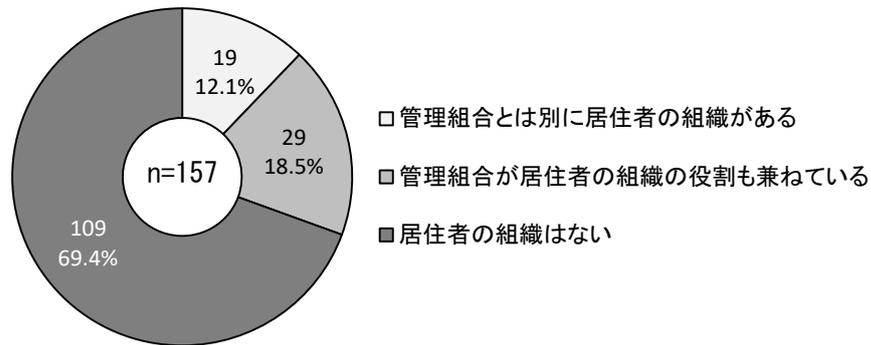
n=157



戸数別で環境に配慮した取組みを見ると、2014年以降に建築されたマンションは共用部分のLED化が20件（43.5%）で他の規模のマンションと比較してLED化が進んでいない。他の項目についても取組みの実施が低い。マンションの規模が大きくなるにつれ取組みの実施は増えるが、LED化以外は取組みの実施は低い。201戸以上のマンションは、共用部分のLED化が100%、敷地内緑化が75%と実施率が高い。他の項目に関しては取組みの実施は低かった。

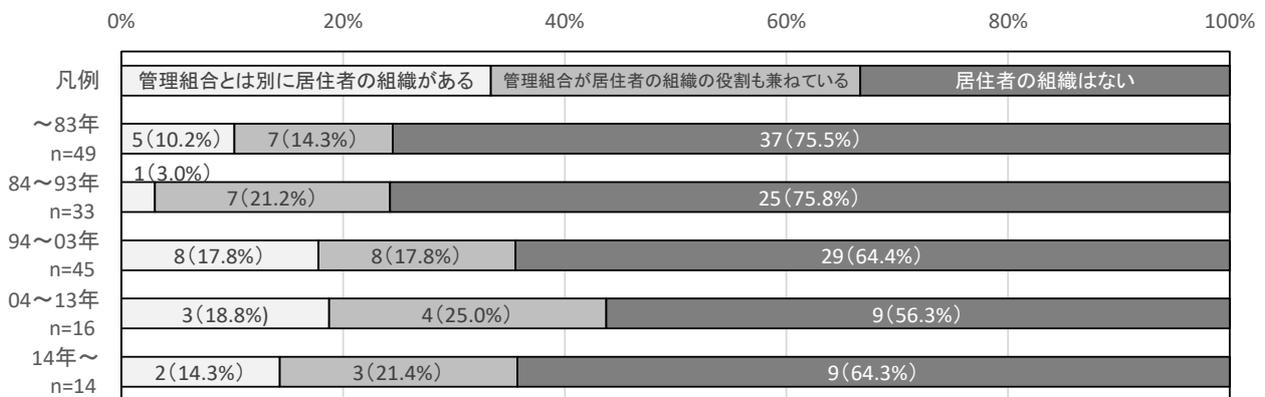
13 地域コミュニティについて

13-1 居住者の組織「自治会等」の組織の有無



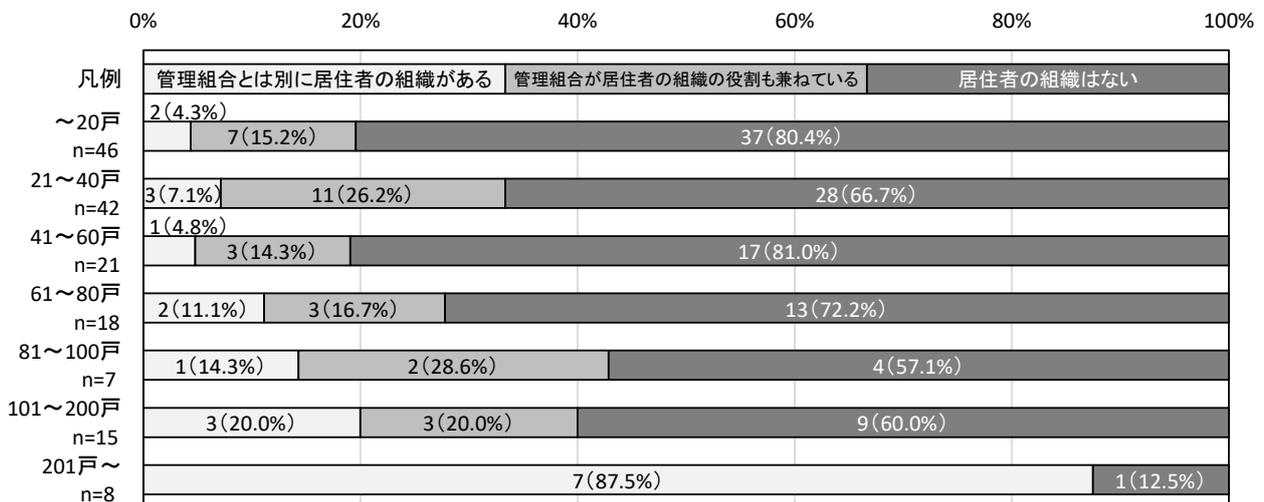
13-2 築年代別居住者の組織「自治会等」の組織の有無

n=157



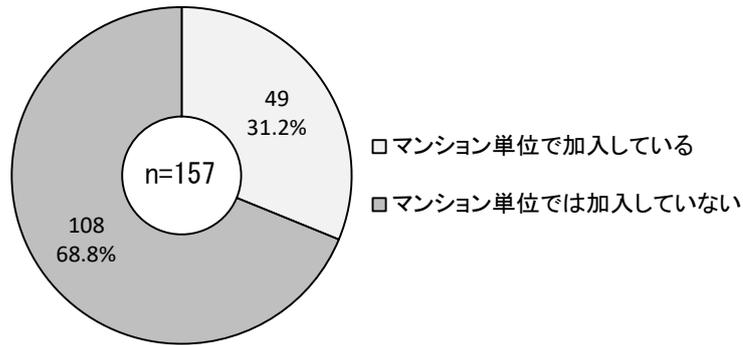
13-3 戸数別居住者の組織「自治会等」の組織の有無

n=157



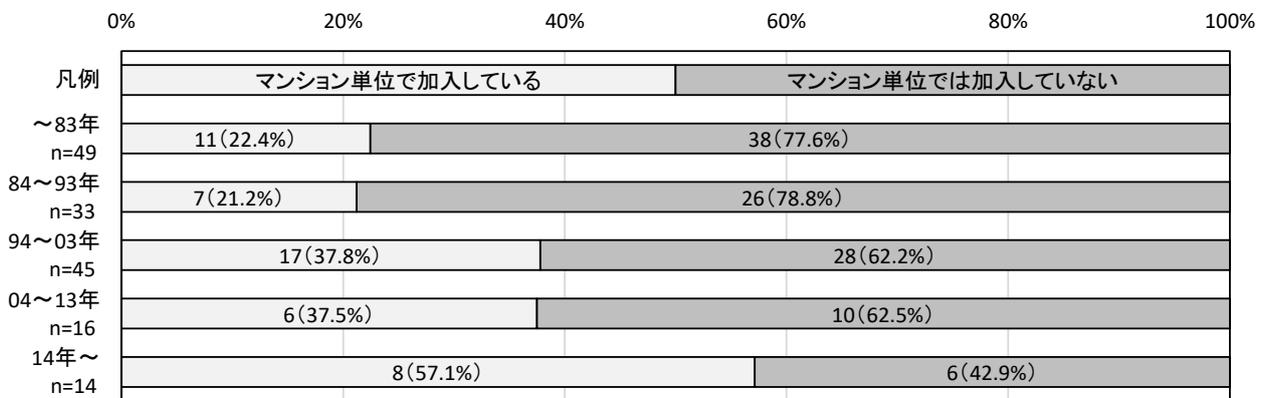
居住者の組織「自治会等」の組織の有無は、管理組合とは別に居住者の組織があるが19件（12.1%）、管理組合が居住者の組織の役割も兼ねているが29件（18.5%）、居住者の組織はないが109件（69.4%）であった。201戸以上のマンションは、管理組合とは別に居住者の組織があるが7件（87.5%）であった。団地型大規模マンションが4件含まれていて、団地型大規模マンションは居住者のコミュニティが形成されているが、全体で見ると居住者のコミュニティは薄い。

13-4 地域の町会への加入状況



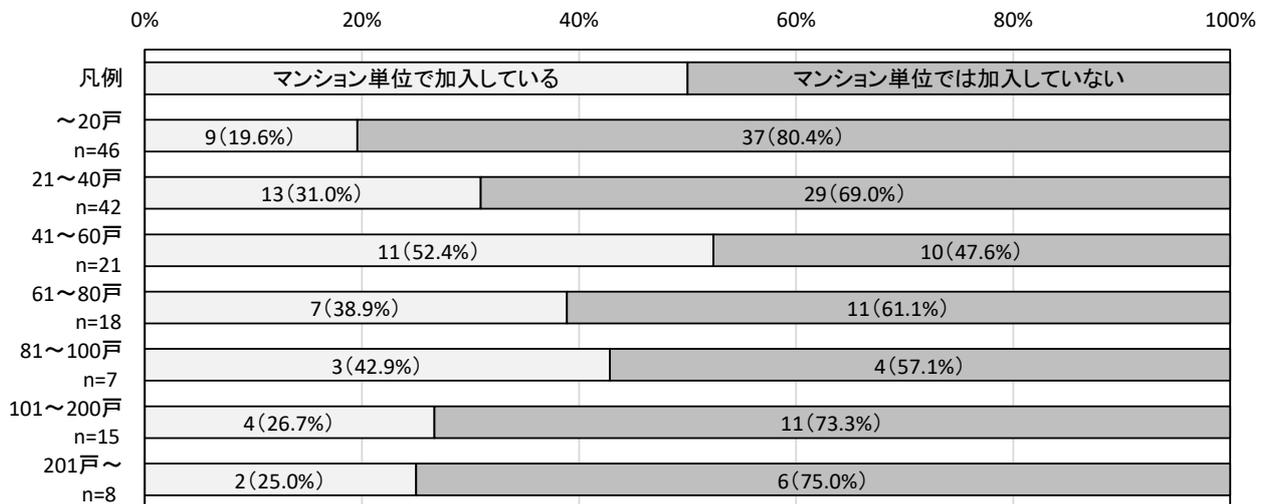
13-5 築年代別地域の町会への加入状況

n=157



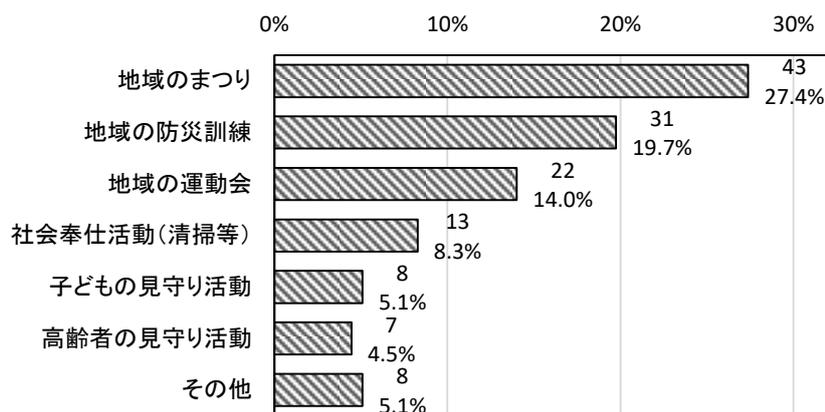
13-6 戸数別地域の町会への加入状況

n=157



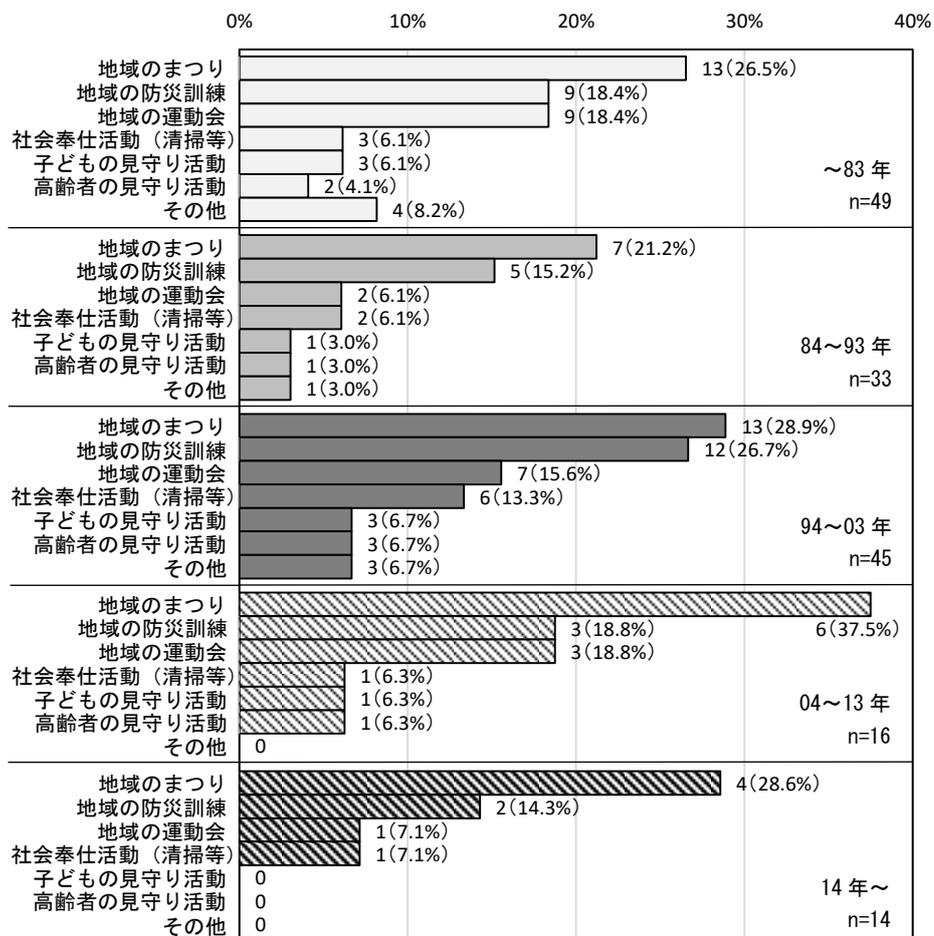
地域の町会への加入状況は、マンション単位で加入しているが49件(31.2%)、マンション単位では加入していないが108件(68.8%)であった。築年代別で見ると、2004~2013年までに建築されたマンションは、マンション単位では加入していないが60%を超えている。2014年以降に建築されたマンションは、マンション単位で加入しているが50%を超えている。戸数別で見ると、41~60戸のマンションは、マンション単位で加入しているが50%を超えている。

13-7 管理組合、自治会等と町会の連携した活動内容（複数回答） n=157



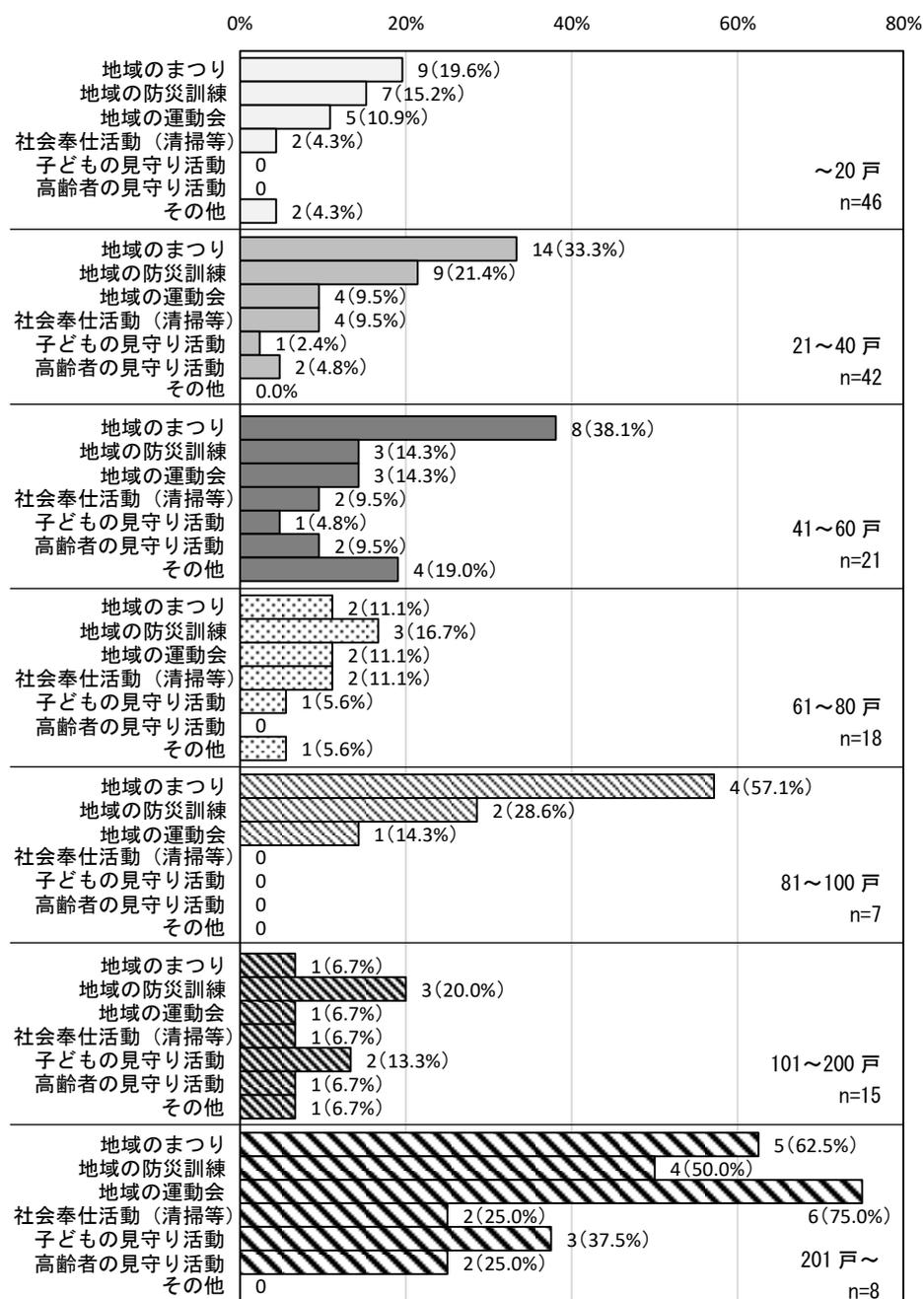
- その他の内容
- ◆ 町内会の資源回収
 - ◆ 居住者が個別に町会活動に参加
 - ◆ 町会に入会を断わられた
 - ◆ イベントへの協賛金
 - ◆ マンション内に町会の区長を設定している

13-8 築年代別管理組合、自治会等と町会の連携した活動内容（複数回答） n=157



管理組合、自治会等と町会の連携した活動内容は、地域のまつりが43件(27.4%)で最も多く、次いで地域の防災訓練が31件(19.7%)、地域の運動会が22件(14.0%)が続いている。築年代別で見ると2004～2013年に建築されたマンションは、地域のまつりが37.5%で最も多い。

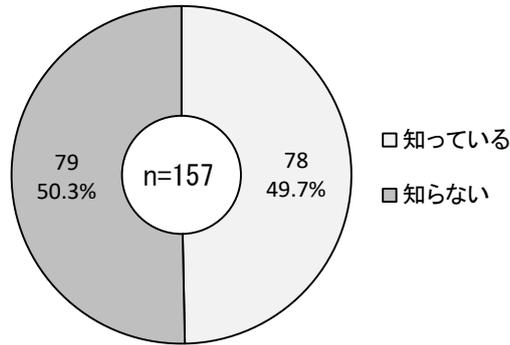
13-9 戸数別管理組合、自治会等と町会の連携した活動内容（複数回答） n=157



戸数別で管理組合、自治会等と町会の連携した活動内容を見ると、201戸以上のマンションは、地域のまつりが62.5%、地域の防災訓練が50.0%、地域の運動会が75.0%で地域の町会との連携が高い。明細を見ると団地型大規模マンションが連携していた。81~100戸のマンションは、地域のまつりが57.1%で連携が高い。

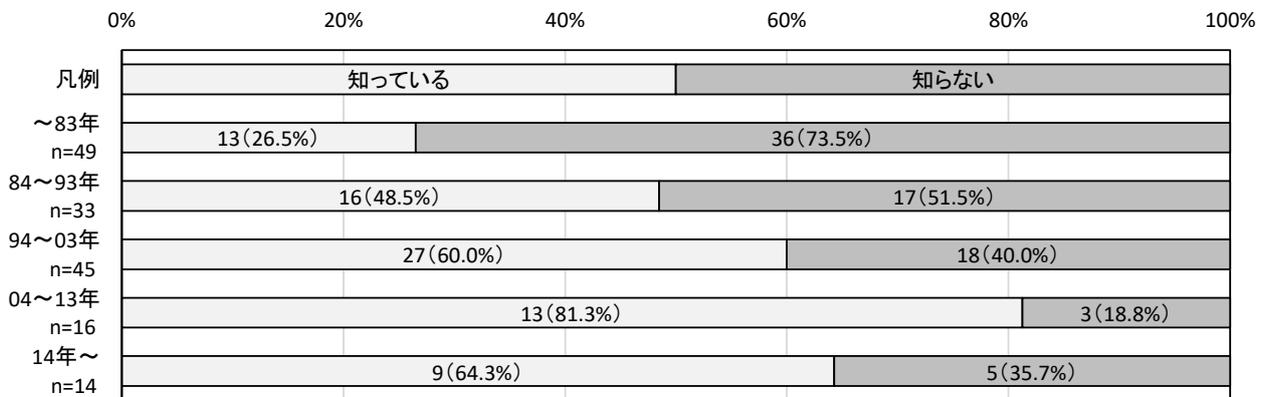
14 マンション施策について

14-1 マンション管理計画認定制度の認知度



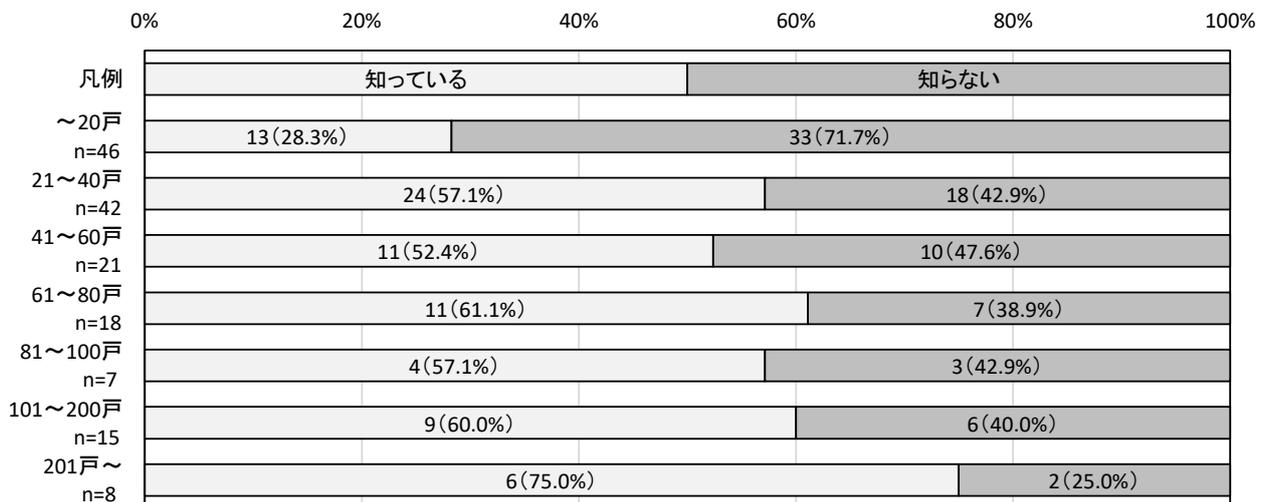
14-2 築年代別マンション管理計画認定制度の認知度

n=157



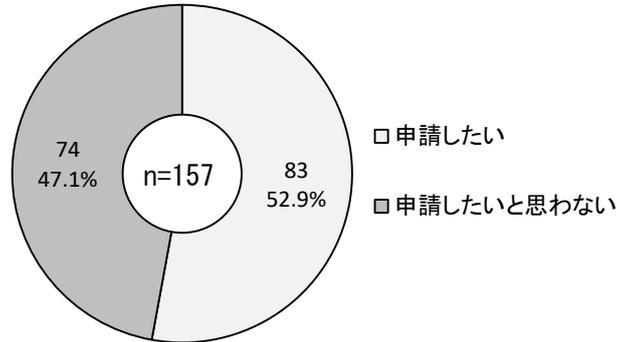
14-3 戸数別マンション管理計画認定制度の認知度

n=157



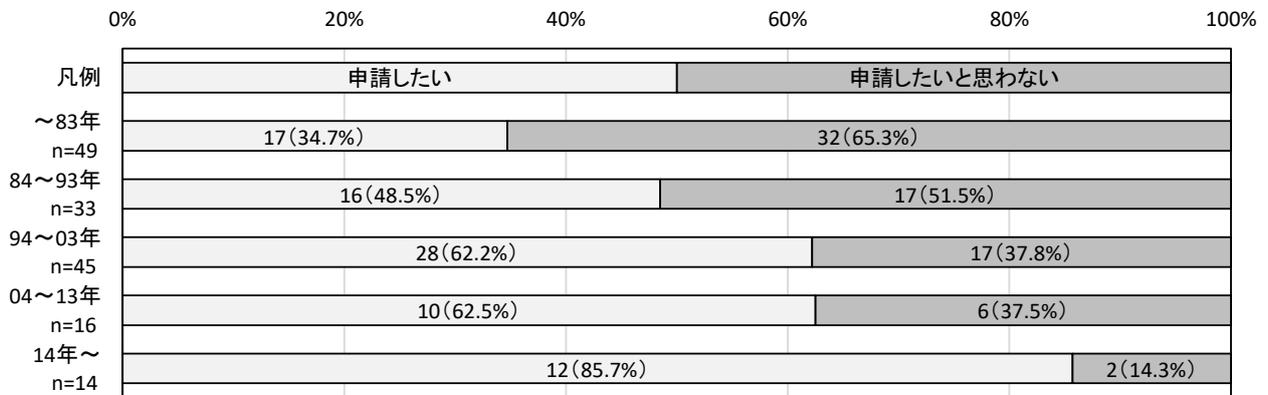
マンション管理計画認定制度の認知度は、知っているが78件(49.7%)、知らないが79件(50.3%)であった。

14-4 マンション管理計画認定制度申請の意向



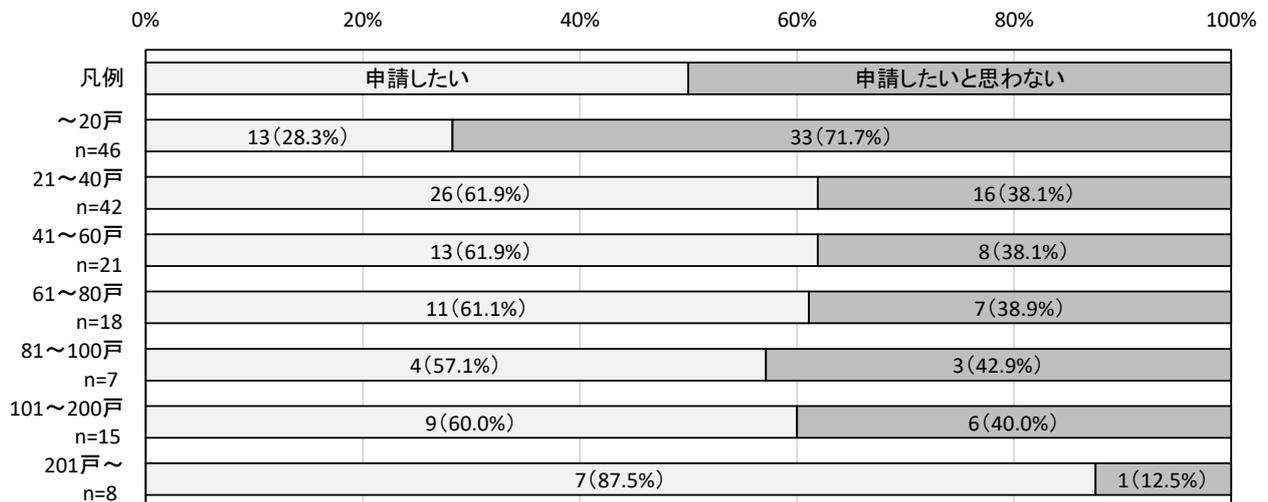
14-5 築年代別マンション管理計画認定制度申請の意向

n=157



14-6 戸数別マンション管理計画認定制度申請の意向

n=157

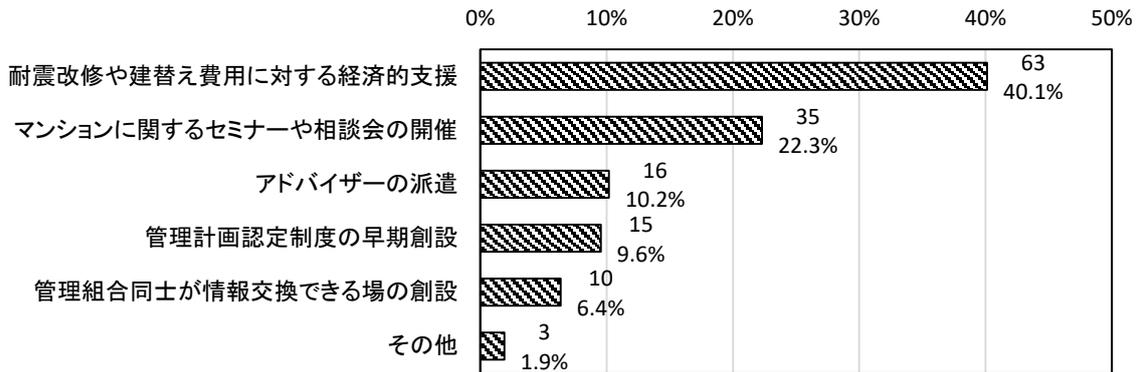


マンション管理認定制度申請の意向は、申請したいが83件(52.9%)、申請したいと思わないが74件(47.1%)であった。

15 市への支援・要望

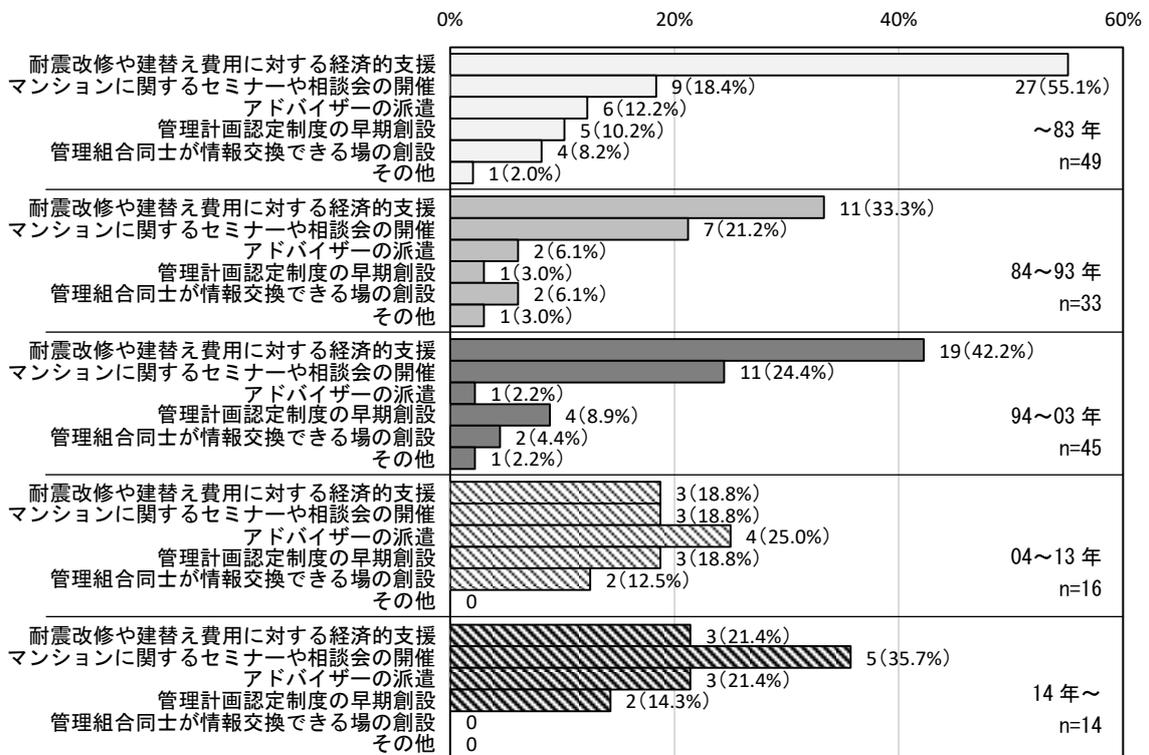
15-1 マンション管理に関する市に期待する支援・要望（複数回答）

n=157



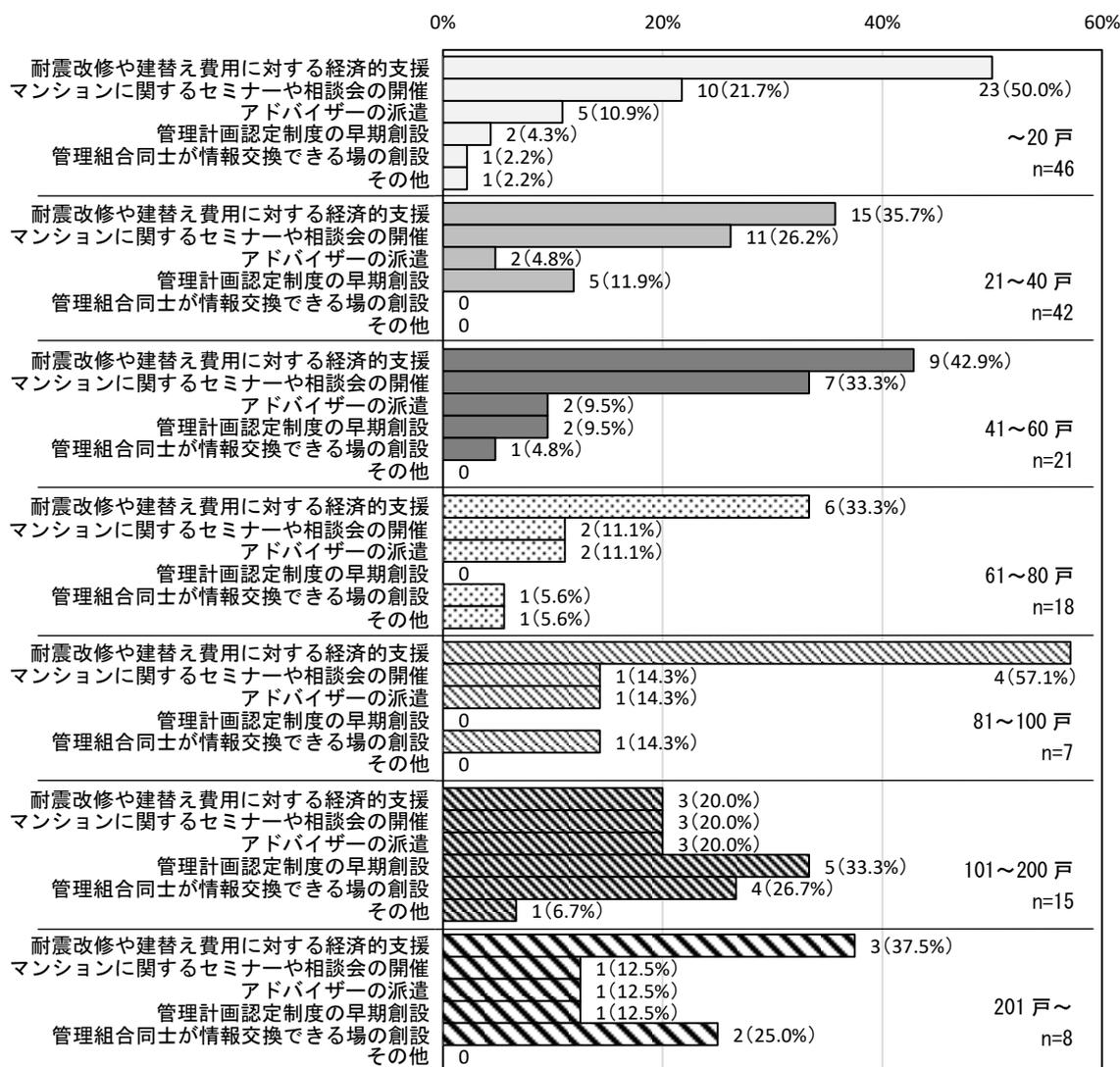
15-2 築年代別マンション管理に関する市に期待する支援・要望（複数回答）

n=157



マンション管理に関する市に期待する支援・要望は、耐震改修や建替え費用に対する経済的支援が63件（40.1%）で最も多く、次いでマンションに関するセミナーや相談会の開催が35件（22.3%）、アドバイザーの派遣が16件（10.2%）が続いている。築年代別で見ると、築年代が古いマンションは、経済的支援が多い。2014年以降はアドバイザーの派遣、セミナーや相談会の開催が多い。

15-3 戸数別マンション管理に関する市に期待する支援・要望（複数回答） n=157



戸数別でマンション管理に関する市に期待する支援・要望を見ると、101~200戸のマンションを除いて、耐震改修や建替え費用に対する経済的支援が最も多い。101~200戸のマンションは、管理計画認定制度の早期創設が最も多い。

ヒアリングでは小規模で築年代が古いマンションに関しては、設備点検、外階段の劣化診断、LED化等の経済的支援を希望する管理組合が多かった。比較的築年代が新しいマンションでは、マンション管理に関するセミナーや相談会の実施場所、実施機関等の質問が多かった。管理組合同士が情報交換できる場の創設は10件(6.4%)と比率は低かったが、マンションの管理組合同士が協同、修繕工事業者選びを共有し、2つのマンションが同じ業者で工事することで、工事コストを下げているという努力が見られた（自主管理）。

15-4 マンション管理に関する市に期待する支援・要望（自由記載）

① マンション管理認定制度等について

- ◆ 組合員配付用の、マンション管理計画認定制度に関する資料がほしい。
- ◆ マンション管理計画認定制度があると、管理組合の運営にメリットがある（火災保険が割引になった）。不動産価値が上昇すれば空き室も減り、管理組合の運営が助かる面がある。マンションみらいネットで情報公開を進めており、適切な運営の努力を評価されれば維持されていく。立川市はマンション管理計画認定制度に取組み、早期実現してほしい。建替えについては、都市計画の容積率を見直す、地域計画を定めるなど、街づくりの中で検討していかないと、個別対応では限界があると思う。

② 高齢化について

- ◆ 区分所有者全員が高齢者になってしまい管理組合の機能が低下しつつある。他にも同じようなマンションがあると思う。どうにもならない。
- ◆ 古いマンションの管理等の問題をテレビで見ました。高齢化で管理が厳しい管理組合への支援をお願いしたいと思います。
- ◆ 全世帯が高齢者になってきて、自主管理が厳しくなっている。管理会社を考えるも金額が高くて無理。管理費を上げる事を検討してみたが、年金生活者が多くきつい。修繕費等の支援に期待する。
- ◆ 役員全員が70歳を超えている為、今は何とか管理出来ているが、今後さらに高齢化していくと管理が厳しくなっていくと思う。このようなマンションも多いのでは？今後の支援をお願いしたい。

③ 管理会社について

- ◆ 管理会社が必要でない修繕等を含めて提案し、組合から受注するケースが多い。しかも高い。管理会社の評価を公表する等をして欲しい。
- ◆ 高齢化で自主管理から管理会社へ切り替えたが、管理会社がなかなか来てもらえず困っている。管理会社への指導等があると良い。
- ◆ 管理会社への指導、水準に満たしているか等の公表があると助かる。
- ◆ 管理会社の仕事に不満があっても、住人は知識がない為、どこに相談したら良いのかわからず泣き寝入りしたり、工事金額、点検の金額など、それが妥当な額なのか基準が無いのでわからない状態です。また、中間マージンに関して法律がない為、法外な中間マージンだとしても訴えられない。例えば管理会社を訴えとなった時に、弁護士費用などの負担が大きすぎて賄えない事で、管理会社のいいなりになる事があるので、費用の支援などがあれば助かる組合は多いと思います。

④ 大規模修繕工事等について

- ◆ 大規模修繕工事等の価格が妥当なのかチェックしてほしい。
- ◆ エントランスアプローチに段差があるので手すり設置の希望がある。介護保険にあるような支援がほしい。現在、水道の直結化を検討している。また、エレベータの油圧式からロープ式に変えることも検討しているので、市の援助があれば助かる。各戸の負担を減らしたい。

⑤ 相談窓口、セミナーについて

- ◆ 相談できる窓口があれば（必要なときに）と思います。
- ◆ マンション管理のうえで生じる問題について、弁護士に法律相談ができるような仕組み（窓口）があるとありがたいです。
- ◆ 何年も管理費を支払わない区分所有者がいて困っている。法律の相談が出来る場所があると良い。
- ◆ 役員になっても知識が無いので、役員対象のセミナーなどがあると良い。管理会社の予算が高く負担が大きい。
- ◆ 理事長、役員のマニション管理に対する知識のなさ、関心のなさが当マンション管理組合の悩みである。マンション管理のセミナーがあると良い。

⑥ 災害時、防災支援について

- ◆ 極少集合住宅でも、天変地変で建物損傷の場合、支援の対象として頂きたいというのが一番の希望です。
- ◆ 災害時に、早く正確に危険なところ（地域）の情報の提供（インフラ、水害、倒壊など）をお願いします。併せて日頃の防災対策について、適切な情報の提供をお願いしたい。
- ◆ 災害時、マンション単位の行動に関する指針などがあれば知りたい（マンション単位では避難所へ入れないという話を聞いているので）。
- ◆ 防災支援等（個人室内の家具等の倒れない器具とか）があると良い。
- ◆ 防災用品の支援、防災セミナー等の実施。

⑦ その他

- ◆ 問 36 の①～⑤の早期実施を期待します。マンション管理について、助成制度などがあるのか知りたい。
- ◆ 現在当団地は低層住宅地となっています。高齢化も進んでおり、新たに建て直す費用を捻出するのは困難、または不可能です。高層住宅地への変更を希望致します。
- ◆ 成り行きで理事を引き受けざるを得ず、ここに来て老朽化、高齢化、転居等で今後の維持について問題が出ていますが、事実押しつけられた状況のため、まずはアドバイス（総会で話をする等）をしていただけますと助かります。
- ◆ 居住ルールを守らない居住者対応の支援。
- ◆ 賃貸化が進み外国人が多くなっている。マンション内のマナー、決まりがない状態になっている。
- ◆ マンション構内の迷惑駐車の対応支援、駐車場の撤去等に関する補助等の支援。
- ◆ ゴミの分別方法の簡略化。
- ◆ 経年劣化による設備の修理、点検等の支援があると良い。
- ◆ 金銭的で控除、助成金（金一封）等の申請可能にできる等。

第 5 章 參考資料

1 アンケート調査票

立川市分譲マンション実態調査 アンケート

■アンケートご記入にあたってのお願い

① 設問の回答方法について

- ◆ 選択式の設問、選択式 + 記述式の設問、記述式の設問の3種類で回答をお願いいたします。設問右側に回答方法を記載してあります。
- 1. 設問右側に **(1つに○を)** と記載されている場合は単一回答です。いずれかに○をつけてください。
- 2. 設問右側に **(1つに○及び記入を)** と記載されている場合は単一回答です。いずれかに○をつけてください。その他の項目については選択項目以外のものがあれば自由記述欄 (.....) にご記入願います。
- 3. 設問右側に **(各項目1つに○及び記入を)** と記載されている場合は単一回答です。いずれかに○をつけてください。(.....) は実数のご記入をお願いします。
- 4. 設問右側に **(当てはまるもの全てに○を)** と記載されている場合は複数回答です。当てはまるもの全てに○をつけてください。
- 5. 設問右側に **(当てはまるもの全てに○及び記入を)** と記載されている場合は複数回答です。当てはまるもの全てに○をつけてください。その他の項目については選択項目以外のものがあれば自由記述欄 (.....) にご記入願をお願いします。
- 6. 設問右側に **(各項目に記入をしてください)**、**(記入をしてください)** と記載されている場合はご記入をお願いします。

② 個人情報について

- ◆ 下記ご記入者様について(連絡窓口)については個人情報が含まれます。個人情報の取得、利用に関しては本調査の記載不備等の連絡用以外には使用しません。また、目的の達成に必要な範囲を超えた個人情報の取扱を禁止します。

<p>【調査票の回答方法等についての問い合わせ】</p> <p>調査実施機関：株式会社インターネット 担当者：小野寺 昌男 電話番号：03-6804-9143</p>	<p>【調査主体】</p> <p>立川市 市民生活部 住宅課 電話番号：042-528-4384</p>
--	--

ご記入者様について (連絡窓口)

いずれかに ○及び記入を

管理組合・管理会社名等	..... ① 管理組合 ② 管理会社 ③ その他 (.....)
住所	.....
記入者名	.....
電話番号	.....
メールアドレス	.....

1. マンションの概要・施設について

問1. マンションの概要についておたずねします。1-1～1-5、1-7は（各項目に記入をしてください）

1-6、1-8は（1つに○及び記入を）、1-9は（1つに○を）

1-1 マンション名	.....
1-2 住所	東京都立川市.....町.....丁目.....番地.....号
1-3 新築年月日	昭和・平成・令和.....年.....月.....日 築.....年
1-4 住戸の棟数/全戸数	.....棟.....戸
1-5 居室のタイプ別戸数 (主な間取り及び戸数)	【例：① 1LDK 10戸 ② 2LDK 10戸 ③ 3LDK 5戸】 ①.....戸 ②.....戸 ③.....戸
1-6 全戸数のうち住宅以外の 戸数（店舗、事務所等）	① なし ② 事務所.....戸 ③ 店舗.....戸 ④ その他（.....）
1-7 階数	地上.....階 地下.....階
1-8 建物の構造	① 鉄筋コンクリート造（RC造） ② 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） ③ 鉄骨造（S造） ④ その他（.....）
1-9 土地の権利	① 所有権 ② 借地権 ③ 定期借地権

問2. マンションの共用部分についておたずねします。（当てはまるもの全てに○及び記入を）

① エレベータ	② オートロック	③ エントランス・ロビー	④ 防犯カメラ
⑤ 宅配ボックス	⑥ ゴミ集積場	⑦ キッズルーム	⑧ ゲストルーム
⑨ フィットネスジム	⑩ 管理人室	⑪ 集会室	⑫ 防災備蓄倉庫
⑬ その他（.....）			

問3. 駐車場・駐輪場・バイク置き場の確保・状況についておたずねします。（各項目1つに○及び記入を）

駐車場	平置き	.....台	① 有料（.....円） ② 無料
	機械式	.....台	① 有料（.....円） ② 無料
EV充電設備の有無	① ある（.....台） ② ない		
カーシェアリングの有無	① ある（.....台） ② ない		
駐輪場	.....台	① 有料（.....円） ② 無料	
バイク置き場	.....台	① 有料（.....円） ② 無料	

問4. 空き住戸、賃貸化の状況についておたずねします。（各項目1つに○及び記入を）

空室になっている住戸	① ある（.....戸） ② ない ③ 不明
賃貸されている住戸	① ある（.....戸） ② ない ③ 不明

1. 管理費・修繕積立金について

問 16. 管理費・修繕積立金の有無、金額についておたずねします。(各項目 1 つに○及び記入を)

管理費の有無	①-1 ある(一律の場合:月額.....円) ①-2 (専有面積割合の場合:月額平均.....円) ② ない
滞納者に対するルールの有無	① ある ② ない
修繕積立金の有無	①-1 ある(一律の場合:月額.....円) ①-2 (専有面積割合の場合:月額平均.....円) ② ない
滞納者に対するルールの有無	① ある ② ない

2. 長期修繕計画、大規模修繕工事について

問 17. マンションの設計図「設計図書」の有無についておたずねします。(1 つに○を)

① ある ② ない

問 18. 修繕履歴は保管していますか。(1 つに○を)

① 保管している ② 保管していない

問 19. 長期修繕計画を作成していますか。(1 つに○及び記入を)

① 作成している	② 作成予定または作成中	③ 作成していない
----------	--------------	-----------

↓
(記入をしてください)

最新作成年 昭和・平成・令和.....年
 長期修繕計画の計画期間.....年.....年～.....年まで

問 20. これまでに大規模修繕工事をしたことがありますか。(1 つに○及び記入を)

① 実施した	② 実施していない
--------	-----------

↓
(記入をしてください)

【例】	外壁補修・塗装工事	昭和・ 平成 ・令和.....23年	400万円
-----	-----------	-------------------------------	-------

工事の種類	工事実施年	工事費用総額
㊦	昭和・平成・令和.....年	.....万円
㊧	昭和・平成・令和.....年	.....万円
㊨	昭和・平成・令和.....年	.....万円

★ ご存じですか ★

東京都はマンション管理組合や区分所有者の方々が、マンションの管理、再生に取り組みやすい環境を整備するため公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに「分譲マンション総合相談窓口」を設置しています。

マンション管理士による「分譲マンション総合相談窓口」(相談無料)

詳しくは立川市ホームページから、くらし環境→分譲マンション維持・管理→分譲マンション維持・管理相談まで
<https://www.city.tachikawa.lg.jp/jutaku/kurashi/sumai/bunjo.html>

1. マンションの耐震化、建替えについて

問 21. マンションの耐震診断は実施しましたか。(実施の有無及び安全性の評価結果には1つに○を)

※ 昭和56年6月以降に建設されたマンションにつきましては7.「耐震化について」は回答不要、問28にお進みください

① 実施した	② 実施していない
--------	-----------

↓

耐震性の評価結果はいかがでしたか。

㊦ 耐震性あり (Is 値 0.6 以上)	㊧ 耐震性なし (Is 値 0.6 以下)
-----------------------	-----------------------

実施しない理由を教えてください。(当てはまるもの全てに○を)

㊦ 建物が新耐震基準に適合している	㊩ 区分所有者の合意形成が難しい
㊧ 診断方法や費用等がわからない	㊪ 耐震診断の費用が高いから
㊨ 安全性の評価が悪くても耐震工事の費用がない	
㊫ 安全性の評価が悪いと資産価値が低下する	

問 25 にお進みください

問 22. 耐震診断をしたきっかけを教えてください。(当てはまるもの全てに○及び記入を)

① 築年数が経過しているため	② 地震後に不安を感じたため	③ 区分所有者の要望
④ 管理会社からのアドバイスされた	⑤ 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成制度の利用	
⑥ その他 (.....)		

問 23. 耐震診断後の耐震改修工事の実施についておたずねします。(1つに○を)

① 実施した	② 実施していない
--------	-----------

↓ (1つに○を) 問 25 にお進みください

㊦ 耐震性が改善した (Is 値 0.6 以上)	㊧ 耐震性が改善しなかった (Is 値 0.6 以下)
--------------------------	-----------------------------

問 24. 耐震改修工事を実施しない理由を教えてください。(当てはまるもの全てに○及び記入を)

① 耐震診断の結果が基準を満たしていた	② 区分所有者の合意形成が難しい
③ とりまとめを行う方がいない	④ アドバイスを受けられる専門家がない
⑤ 工事業者の選定が難しい	⑥ 建替えをする予定がある
⑦ その他 (.....)	

問 25. 建替えの検討状況はいかがですか。(当てはまるもの全てに○及び記入を)

① 建替えが決まっている	② 建替えを検討中	③ 今後検討予定
④ 検討したが断念した	⑤ 検討する必要はない	⑥ 当面は改修工事に対応
⑦ その他 (.....)		

問 26. 建替えの検討をしたことがある場合、その理由を教えてください。(ない場合は回答不要)

(当てはまるもの全てに○及び記入を)

① 老朽化が激しく修繕や改修では対応できない	② マンションの形態が現在のニーズに合わない
③ 耐震性が向上する	④ 建物の耐火性能が向上する
⑤ その他 (.....)	

問 27.建替えを検討するうえで課題を教えてください。(当てはまるもの全てに○及び記入を)

- ① 経済的な負担が大きい
- ② 建替える、改修でいいのか技術的な判断ができない
- ③ 区分所有者が建替えの必要性を理解していない
- ④ 区分所有者の合意形成が難しい
- ⑤ 区分所有者による建替検討組織の設立が難しい
- ⑥ 検討段階で依頼できる専門家がない
- ⑦ 建替えの準備、検討、計画と進め方が複雑すぎてわからない
- ⑧ 容積率が超過していて建替えると床面積が減る
- ⑨ 仮住居の確保が難しい
- ⑩ その他 (.....)

1. 防災への取組みについて

問 28.防災に関して行っていることはありますか。(当てはまるもの全てに○及び記入を)

- ① 自主防災組織の結成
- ② 防災マニュアルの作成及び配布
- ③ 防災用品の確保
- ④ 避難行動要支援者名簿の作成
- ⑤ 防災訓練の定期的な実施
- ⑥ 防災備蓄倉庫の設置及び維持管理
- ⑦ 非常食及び飲料水の備蓄
- ⑧ 組み立て式の仮設トイレの備蓄
- ⑨ 災害時避難場所の周知
- ⑩ ハザードマップ等の周知
- ⑪ その他 (.....)

2. バリアフリー化及び環境への配慮について

問 29.バリアフリー化に関して設置しているものはありますか。(当てはまるもの全てに○及び記入を)

- ① エントランスアプローチにスロープを設置
- ② エントランスアプローチに手すりを設置
- ③ エントランス内に手すりを設置
- ④ エントランス内にソファや椅子を設置
- ⑤ 共用廊下に手すりを設置
- ⑥ エントランスから専有部分まで段差がない
- ⑦ その他 (.....)

問 30.環境への配慮をしているものはありますか(当てはまるもの全てに○及び記入を)

- ① 共用部分のLED化
- ② 開閉部の二重窓
- ③ 外断熱工法
- ④ 太陽光発電
- ⑤ 屋上・壁面緑化
- ⑥ 敷地内緑化
- ⑦ その他 (.....)

10.地域コミュニティについて

問 31.マンション内で「自治会等」の居住者の組織はありますか。(1つに○を)

- ① 管理組合とは別に居住者の組織がある。
- ② 管理組合が住居者の組織の役割も兼ねている
- ③ 居住者の組織はない

令和4年度
立川市分譲マンション実態調査
報告書

発行 立川市 市民生活部 住宅課
東京都立川市泉町 1156 番地の9
電話 042-523-2111 (内線 2562)

実施 株式会社インターネット
東京都渋谷区西原二丁目 32 番 6 号
電話 03-6804-9141