

武蔵野市分譲マンション実態調査
2012

平成25年3月
武蔵野市

目 次

序章 調査の概要	1
1. 調査の目的	1
2. 調査対象とする分譲マンション	2
3. 調査対象分譲マンションの状況	3
第1章 実態調査の概要	6
1. 実態調査の方法	6
第2章 分譲マンション実態把握に係る調査結果	8
1. マンションの概要	8
2. 管理組合の活動状況	16
3. 管理規約・管理業務	19
4. 大規模修繕・耐震化・建替え	24
5. 防災・防犯・バリアフリー	28
6. 居住者の住生活・交流	31
7. 管理の改善・向上	32
第3章 分譲マンション居住に係る調査結果	33
1. 住まいの概要	33
2. マンション管理	36
3. 防災への取り組み	39
4. 居住者の住生活・交流	41
5. 回答者の属性	44
第4章 調査結果からみた課題と支援策の検討	46
1. 実態調査からみた分譲マンション像と居住者像	46
2. 課題の整理	48
3. 施策の方向性	50
参考資料	52
1. 調査票	52
2. 東京都調査及び前回調査との比較	74

序章 調査の概要

1. 調査の目的

武蔵野市では、昭和 30 年代後半より分譲マンションの供給が始まり、平成 22 年の国勢調査では、約 12,000 世帯が分譲マンション（持ち家の共同住宅）に居住しており、その割合は年々増加しています。

分譲マンションは、市民一人ひとりの社会生活や地域のコミュニティを支える拠点であるとともに、都市や景観を構成する重要な要素となっていることから、その適切な維持管理は、良好な住宅ストック及び居住環境の形成を図る上で、大変重要な課題となっています。

一方、分譲マンションは私有財産の集合体であり、価値観、年齢、世帯構成や所得等の異なる区分所有者間の合意形成の難しさ、建物や設備を維持管理していく上での専門知識の必要性など、戸建て住宅とは異なる課題を抱えています。さらに、安全・安心への対応、居住者間や地域とのコミュニティづくり等、管理組合に期待される役割は大きくなっています。

武蔵野市では、分譲マンション管理セミナーをはじめ様々な施策に取り組み支援を行っていますが、近年、大規模修繕や建替え時期を迎える分譲マンションの増加、居住者の高齢化等による管理組合の担い手不足の顕在化、大規模土地利用転換に伴う新たなマンションの供給等が行われてきました。

本調査は、これらの分譲マンションを取り巻く社会情勢の変化に対応した施策展開の方向性を検討するための基礎資料を得ることを目的に、管理組合と居住者に対し、分譲マンションの管理や交流の状況等について実態調査を行いました。

2. 調査対象とする分譲マンション

本調査では、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」で規定するマンションのうち、下記の手順によって得られた建物を調査対象としました。

固定資産課税台帳（平成 24 年 1 月 1 日）より、区分所有建物を抽出しました。

区分所有建物から、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第二条第一項に規定する「マンション」をもとに、「2 以上の区分が在する建物で居住の用に供する専有部分のある建物」を抽出しました。

上記により抽出した建物の中から、「マンションの建替えの円滑化に関する法律」第九条第一項の建替組合の設立要件をもとに、「5 以上の区分が在する建物」を抽出しました。

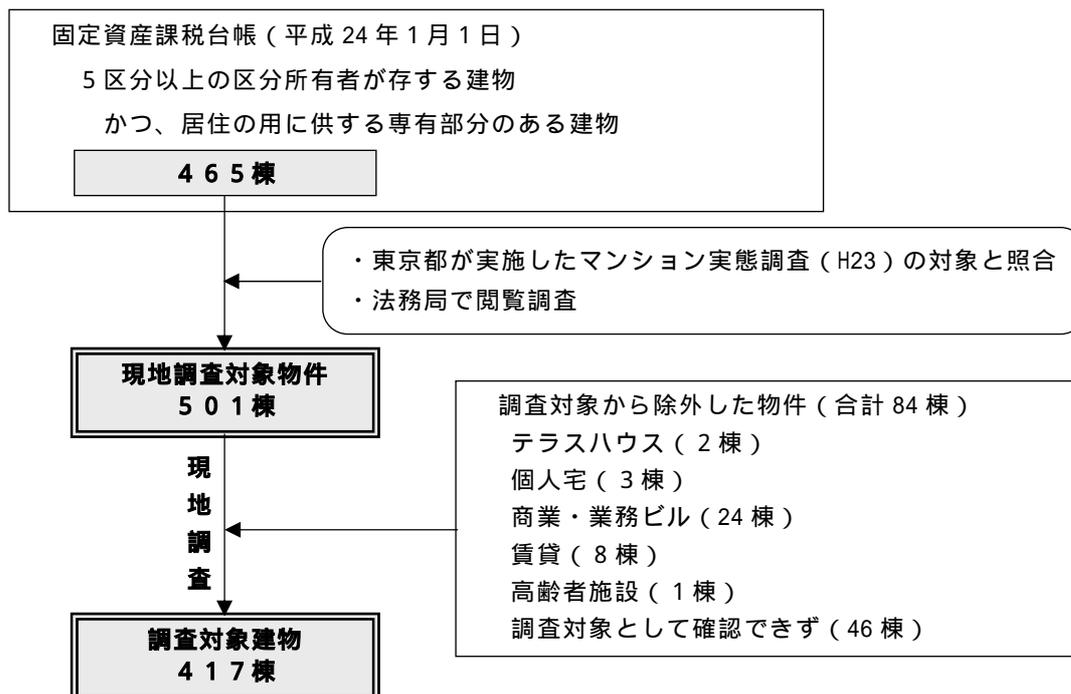
上記データと東京都マンション実態調査（平成 25 年 3 月 東京都都市整備局）（以下、「東京都調査」という。）により把握された分譲マンションデータ及び法務局での閲覧調査を行い、調査対象を追加しました。

現地調査を実施し、テラスハウス（連棟型の戸建て住宅）、個人宅、商業・業務ビル、賃貸住宅（ヒアリング等より把握）等及び、調査対象として確認できなかった建物を除いた 417 棟を「調査対象分譲マンション」としました。

表 0-1 区分所有建物の棟数・戸数

	区分数	2	3	4	5 以上	合計
区分所有建物	棟数（棟）	755	124	52	478	1,409
	戸数（戸）	1,510	372	208	16,011	18,101
2 区分以上かつ居住の用に供する専有部分のある建物	棟数（棟）	737	112	46	465	1,360
	戸数（戸）	1,474	336	184	15,902	17,896

図 0-1 調査対象マンション抽出フロー



3. 調査対象分譲マンションの状況

建築年別分譲マンション数

平成 24 年 10 月現在、調査対象とする分譲マンションは 417 棟 15,625 戸です。

本市での分譲マンションの建築は昭和 30 年代後半から始まり、昭和 53 年から約 10 年間は建築数が増大し、昭和 57 年をピークに多くの分譲マンションが建築されました。その当時の分譲マンションは現在建築されてから 30 年を経過し、多くの分譲マンションで大規模修繕の実施や建替えの検討が必要となることが予測されます。また、建築基準法の改正により、新耐震基準適用（昭和 56 年）以前に建築（旧耐震基準）された分譲マンションは、134 棟で全体の 32.1%を占めています。その後、昭和 60 年頃から始まった地価高騰とその後のバブルの崩壊により建築数が減少した時期を経て、平成 12 年以降は年平均 8.8 棟、450 戸程度の供給が続いています。

東京都調査によると、都全体の旧耐震基準の分譲マンションの棟数割合は 22.3%で、旧耐震基準分譲マンションが全体に占める割合は都全体より本市の方が約 10 ポイント高くなっています。（東京都調査での分譲マンションの定義は「3階建て以上で、2以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分のあるもの」のため、本調査対象とは一部異なります。）

図 0-2 建築年別分譲マンション棟数・戸数

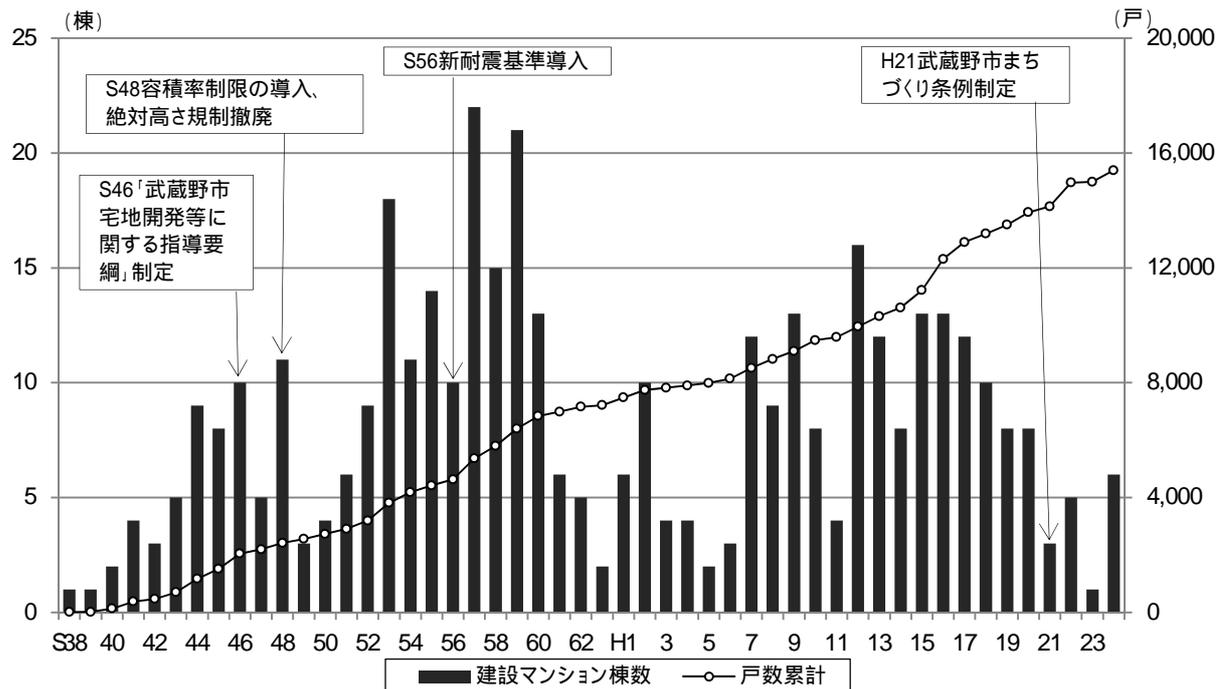
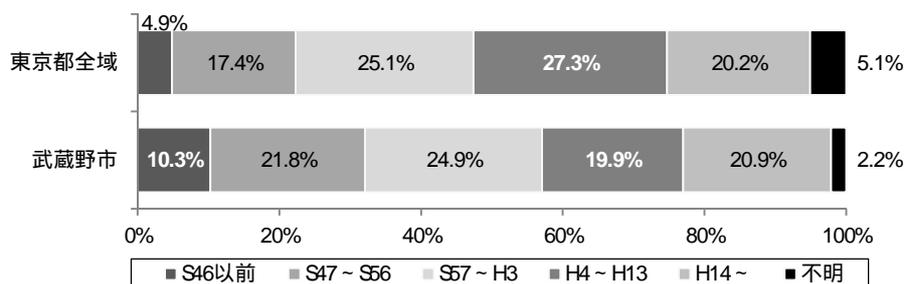


図 0-3 建築の時期別分譲マンションの棟数割合（東京都・武蔵野市） 注）東京都は、東京都調査による



戸数規模別・階数別分譲マンション数

戸数規模別マンション数では、25戸以下の小規模な分譲マンションが45.1%を占め、100戸を超える大規模な分譲マンションは9.1%です。1棟当たりの平均戸数は40.0戸で、前回調査（武蔵野市マンション実態調査 平成15年11月）の平均戸数30.7戸と比べると、戸数規模が大きくなっています。

階数別では、3階から5階以下の分譲マンションが55.6%を占めています。平均階数は5.9階で、前回調査の平均階数5.7階と比べると、若干高くなっています。

図0-4 戸数規模別分譲マンション棟数

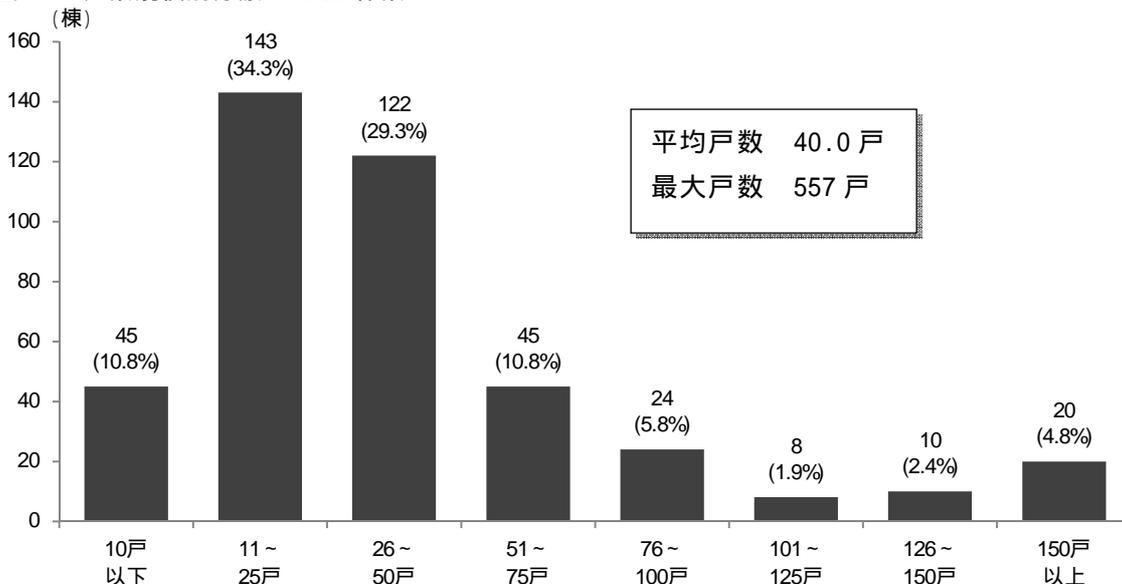
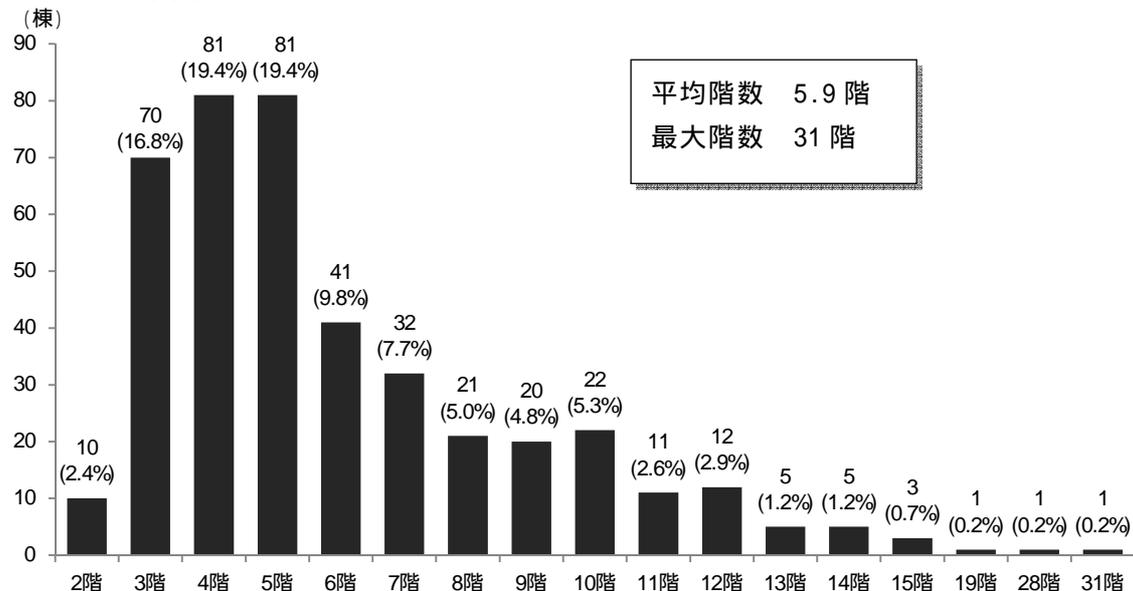


図0-5 階数別分譲マンション棟数



地域別分譲マンション数

地域別に分譲マンションの分布状況を見ると、中町（69棟 3,163戸）と吉祥寺本町（67棟 2,244戸）が棟数、戸数とも多くなっています。戸数ベースで前回調査と比べると、市全体では61.1%増ですが、都市再生機構団地の跡地開発が行われた桜堤は347.0%増となっています。

図 0-6 地域別分譲マンション棟数・戸数

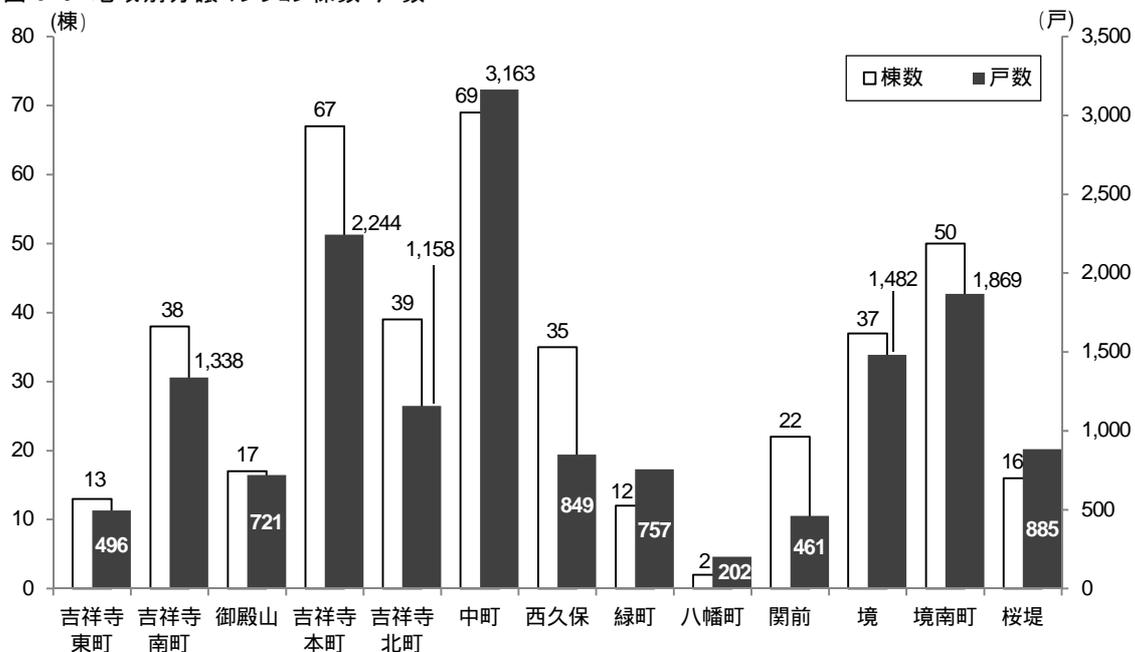


表 0-2 地域別分譲マンションの状況

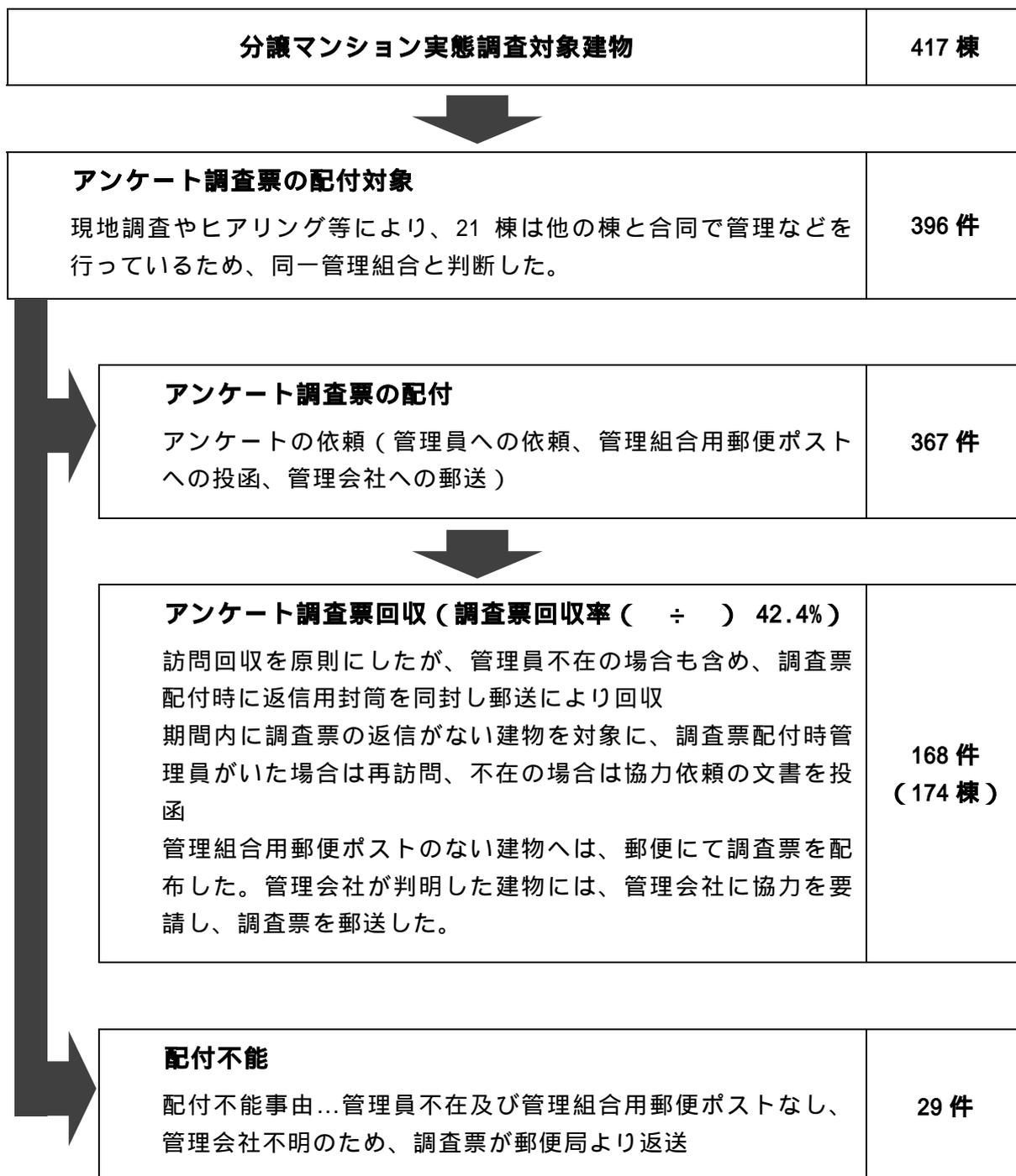
		吉祥寺東町	吉祥寺南町	御殿山	吉祥寺本町	吉祥寺北町	中町	西久保	緑町	八幡町	関前	境	境南町	桜堤	合計
平成15年	棟	10	32	14	51	26	51	33	7	1	16	26	42	7	316
		3.2%	10.1%	4.4%	16.1%	8.2%	16.1%	10.4%	2.2%	0.3%	5.1%	8.2%	13.3%	2.2%	100.0%
平成24年	戸	231	977	602	1,421	690	1,891	830	310	176	311	604	1,458	198	9,699
		2.4%	10.1%	6.2%	14.7%	7.1%	19.5%	8.6%	3.2%	1.8%	3.2%	6.2%	15.0%	2.0%	100.0%
平成24年	棟	13	38	17	67	39	69	35	12	2	22	37	50	16	417
		3.1%	9.1%	4.1%	16.1%	9.4%	16.5%	8.4%	2.9%	0.5%	5.3%	8.9%	12.0%	3.8%	100.0%
平成24年	戸	496	1,338	721	2,244	1,158	3,163	849	757	202	461	1,482	1,869	885	15,625
		3.2%	8.6%	4.6%	14.4%	7.4%	20.2%	5.4%	4.8%	1.3%	3.0%	9.5%	12.0%	5.7%	100.0%
伸び率 (戸数)		114.7%	36.9%	19.8%	57.9%	67.8%	67.3%	2.3%	144.2%	14.8%	48.2%	145.4%	28.2%	347.0%	61.1%
平均階数 (平成24年)		5.2	6.5	7.8	5.9	4.9	6.8	4.5	6.0	8.5	4.7	5.6	6.3	6.2	5.9
平均戸数 (平成24年)		38.2	36.2	42.4	35.6	34.1	46.5	25.7	68.8	101.0	21.0	44.9	38.1	98.3	40.0

第1章 実態調査の概要

1. 実態調査の方法

(1) 分譲マンション実態把握に係る調査

実態調査の手順



調査期間

- ・直接配付 : 平成 24 年11月22日(木)～11月30日(金)
- (再訪問期間) : 平成 24 年12月 6 日(木)～12月17日(月)
- ・郵送配付 : 平成 25 年 1 月11日(金)～1月31日(木)

集計に用いた区分

建築基準法の改正等を踏まえ、建築年別に 5 区分としました(巻末集計表参照)。

昭和 46 年以前：建築基準法施行令改正(鉄筋コンクリート造の構造規定強化：昭和 46 年)
 昭和 47 年から昭和 56 年：都市計画法区域区分の導入(武蔵野市：昭和 48 年)
 昭和 57 年から平成 3 年：建築基準法施行令改正(新耐震基準導入：昭和 56 年)
 平成 4 年から平成 13 年：不動産バブル期を経てバブル崩壊期
 平成 14 年から平成 24 年：マンションの管理の適正化に関する法律制定(平成 13 年 3 月)

(2) 分譲マンション居住に係る調査

実態調査の手順

調査対象は、住民基本台帳により、分譲マンション実態把握に係る調査対象となった建物に居住する世帯主 1,500 人を抽出しました。

調査票は郵送配付、郵送回収としました。有効回収数 596 件で、有効回収率は 39.7% です。

調査期間

- ・調査期間 : 平成 25 年 1 月25日(金)～2月28日(木)

集計に用いた区分

分譲マンションの管理を考えていく上で、3つのカテゴリーに区分し集計を行っています(巻末集計表参照)。特に建築年については、昭和 56 年 6 月 1 日建築基準法施行令改正(新耐震基準により一次設計、二次設計の概念が導入)前の分譲マンションの状況を把握し、耐震化を進める基礎資料となるよう区分しました。

所有関係 2 区分(持ち家/賃貸)
 年齢 3 区分(～49 歳 / 50～69 歳 / 70 歳～)
 分譲マンション建築年(昭和 56 年以前 / 昭和 57 年以降)

第2章 分譲マンション実態把握に係る調査結果

調査対象の367件に対し、調査回答のあった168件について集計・分析を行いました。

調査にあたっては、以下のテーマ別に計40問の質問を設定し、選択式または選択肢がない場合は自由記述式により、回答を求めました。

1. マンションの概要（建物の概要、住戸の利用状況、居住者の状況、共用施設・設備）
2. 管理組合の活動状況（管理組合の有無、設立経緯、総会・理事会の活動状況）
3. 管理規約・管理業務（管理規約の有無、管理費・修繕積立金、管理業務、管理上の問題点）
4. 大規模修繕・耐震化・建替え（長期修繕計画、大規模修繕工事、耐震診断・改修、建替え）
5. 防災・防犯・バリアフリー
6. 居住者の住生活・交流（居住者の組織）
7. 管理の改善・向上（マンション施策）

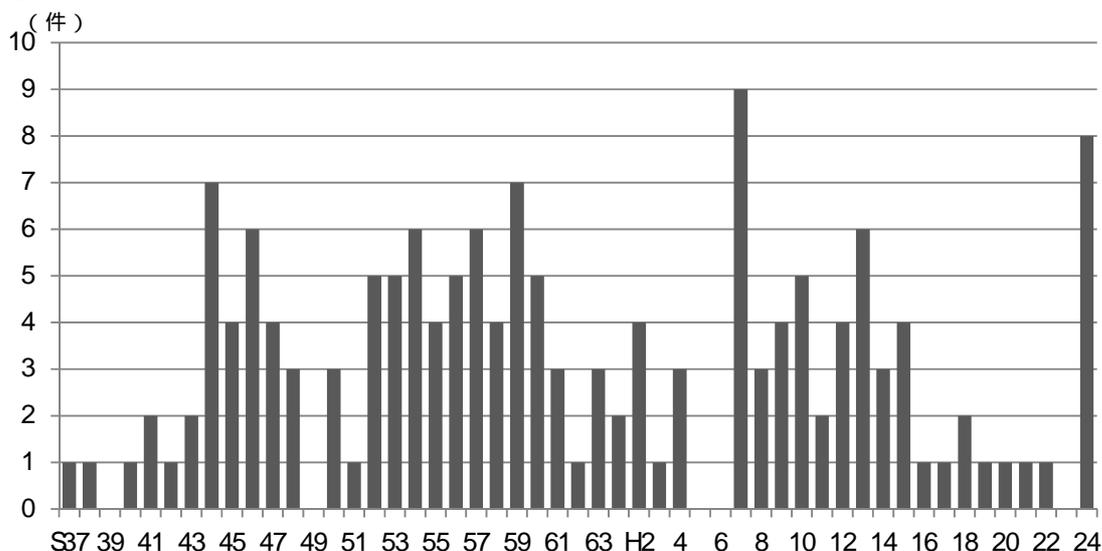
1. マンションの概要

(1) 建物の概要

建築年

調査回答のあったマンションは、昭和56年以前に建築された旧耐震基準のマンションの割合が約3分の1で、本市の分譲マンション供給とほぼ同じです。

図2-1-1 建築年別マンション数[N=168]



階数

階数をみると、「1～2階」が1.8%、「3～5階」が47.6%で、約半数が5階以下のマンションです。

地下階の有無をみると、「地下1階」が26.8%、「地下2階」が0.6%と、地下階があるマンションは27.4%です。

図 2-1-2 階数別マンション数の割合 [N=168]

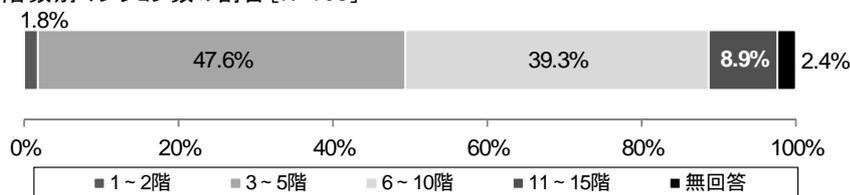
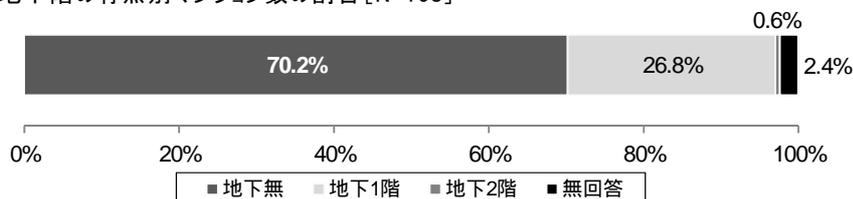


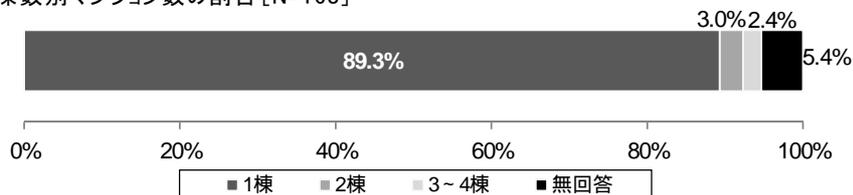
図 2-1-3 地下階の有無別マンション数の割合 [N=168]



棟数

棟数をみると、「2棟」が3.0%、「3～4棟」が2.4%で、団地型は5.4%です。

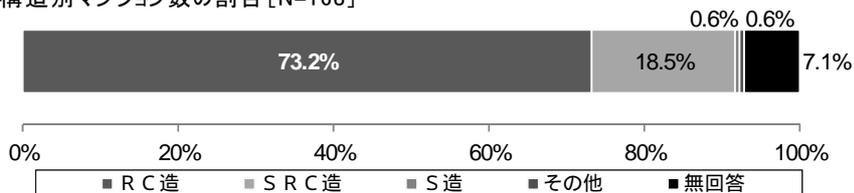
図 2-1-4 棟数別マンション数の割合 [N=168]



構造

構造をみると、「RC造（鉄筋コンクリート造）」が73.2%で、「SRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）」は18.5%です。

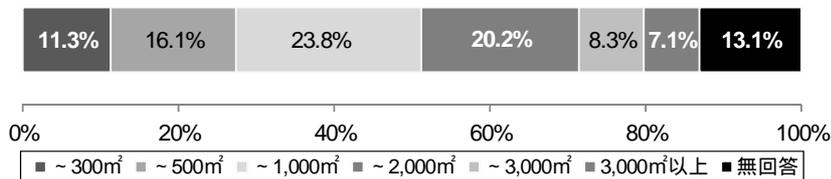
図 2-1-5 構造別マンション数の割合 [N=168]



敷地面積

敷地面積をみると、「500～1,000 m²」が 23.8%と最も多く、次いで「1,000～2,000 m²」が 20.2%です。敷地面積の平均は、1,297.48 m²/件です。

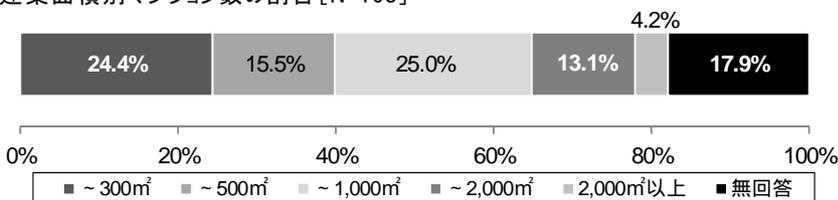
図 2-1-6 敷地面積別マンション数の割合 [N=168]



建築面積

建築面積をみると、「500～1,000 m²」が 25.0%で最も多く、次いで「300 m²未満」が 24.4%です。建築面積の平均は 753.89 m²/件です。

図 2-1-7 建築面積別マンション数の割合 [N=168]



延床面積

延床面積をみると、「5,000 m²以上」が 17.9%で最も多く、次いで「1,000～2,000 m²」、「2,000～3,000 m²」がそれぞれ 17.3%です。延床面積の平均は 3,351.34 m²/件です。

図 2-1-8 延床面積別マンション数の割合 [N=168]

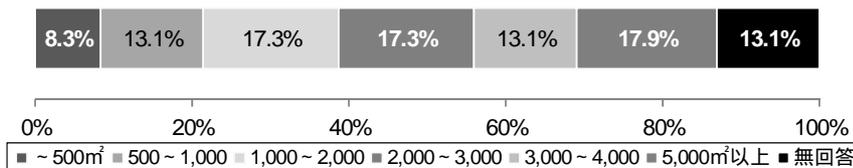


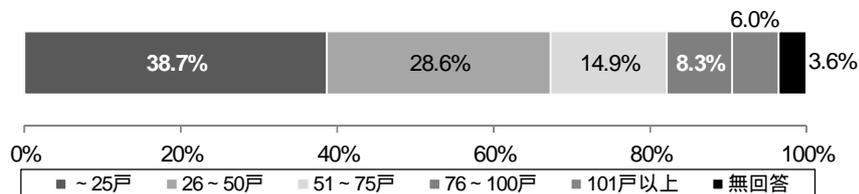
表 2-1-1 敷地面積・建築面積・延床面積の状況

	敷地面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)
平均	1,297.48	753.89	3,351.34
最大	8,908.70	9,571.37	21,564.08
最小	115.24	86.87	226.42

住戸数

マンションの住戸数を見ると、「25戸以下」が38.7%、「26～50戸」が28.6%と、小規模なマンションが多いです。住戸数の平均は42.4戸/件です。

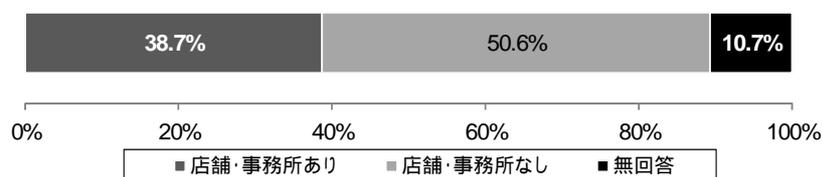
図 2-1-9 住戸規模別マンション数の割合 [N=168]



併用用途

住戸以外の店舗や事務所が併用しているマンションは、38.7%です。

図 2-1-10 併用用途の有無 [N=168]



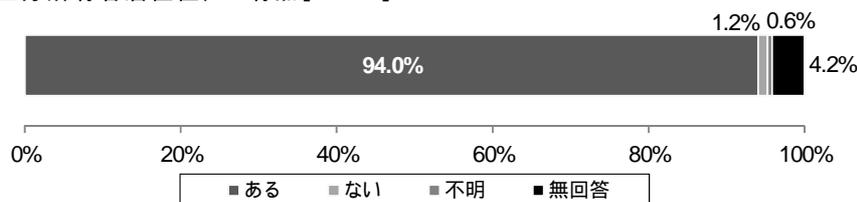
(2) 住戸の利用状況、居住者の状況

住戸の利用状況

A) 区分所有者の利用状況

区分所有者が、自ら住んでいる住戸の割合は94.0%で、概ねのマンションでは区分所有者が居住しています。

図 2-1-11 区分所有者居住住戸の有無 [N=168]



B) 賃貸利用の状況

「賃貸利用されている住戸がある」マンションは、78.6%です。建築年別に見ると、建築年が古いマンションで割合が高く、「昭和46年以前」は88.0%、「昭和47～56年」は88.9%です。

賃貸利用されている住戸の割合をみると、全体では「25%以下」が44.7%、「25～50%」が24.2%ですが、「昭和46年以前」、「昭和47～56年」、「昭和57～平成3年」では「25～50%」の割合が全体よりも高いです。

図 2-1-12 賃貸住戸の有無[N=168] 《全体は建築年不明を含む》

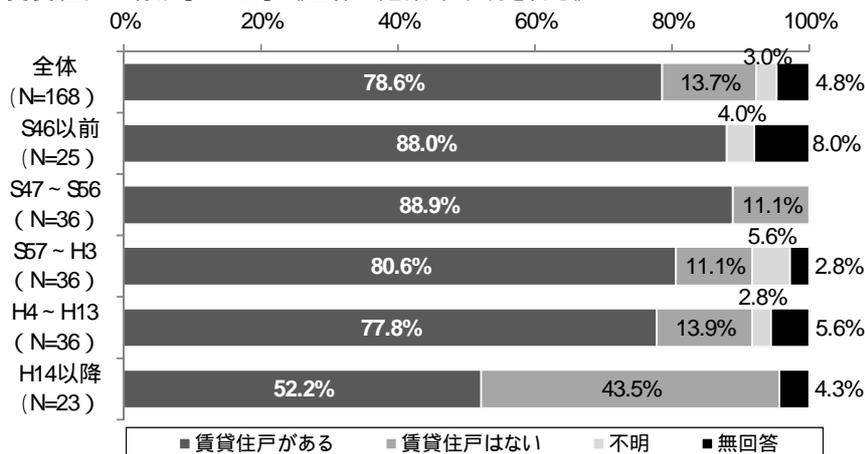
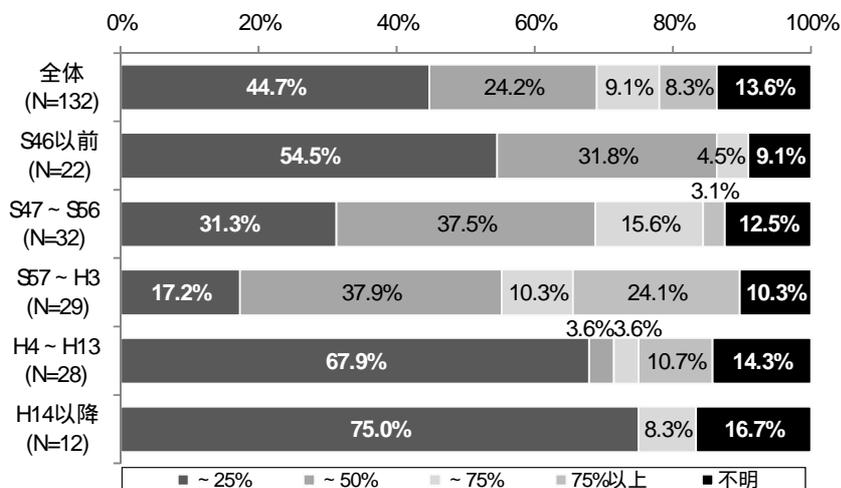


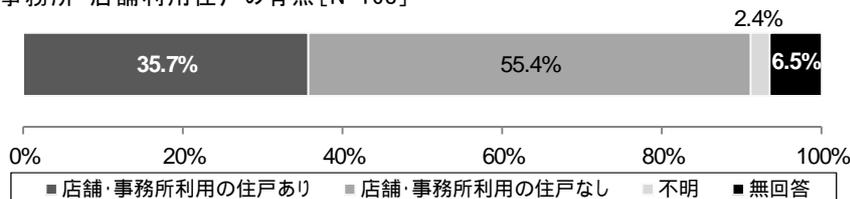
図 2-1-13 建築年別賃貸住戸率[N=132] 《全体は建築年不明を含む》



C) 住戸の事務所・店舗等の利用状況

事務所や店舗等に住戸を利用しているマンションは、35.7%です。

図 2-1-14 事務所・店舗利用住戸の有無[N=168]



D) 空き住戸の状況

3ヶ月以上の空き住戸があるマンションは、26.8%です。このうち、空き住戸の割合が「10～20%」は17.8%、「20%以上」は2.2%です。

図 2-1-15 空き住戸の有無 [N=168]

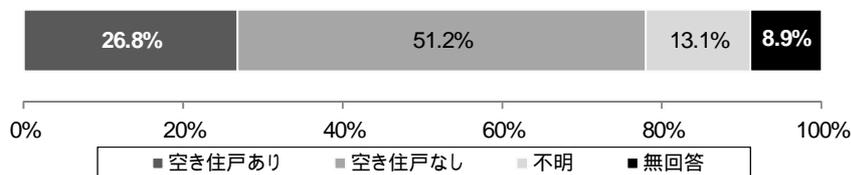
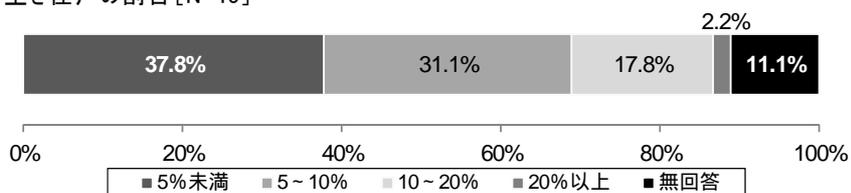


図 2-1-16 空き住戸の割合 [N=45]



居住の状況

A) 高齢者居住の状況

高齢者が住んでいるマンションは、78.0%です。

建築年別に、高齢者のみが居住する住戸があるマンションをみると、全体では66.1%ですが、「昭和46年以前」では84.0%、「昭和47～56年」では75.0%と建築年が古いマンションほど割合が高いです。

高齢者のみが居住する住戸の割合をみると、マンション全体の「25%未満」が58.6%、「25～50%」が19.8%、「50%以上」が0.9%です。

図 2-1-17 高齢者居住住戸の有無 [N=168]

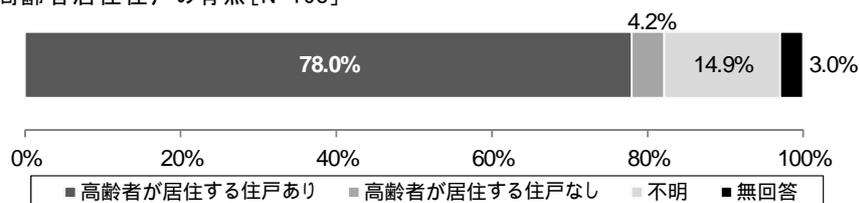


図 2-1-18 高齢者のみ居住住戸の有無 [N=168] 《全体は建築年不明を含む》

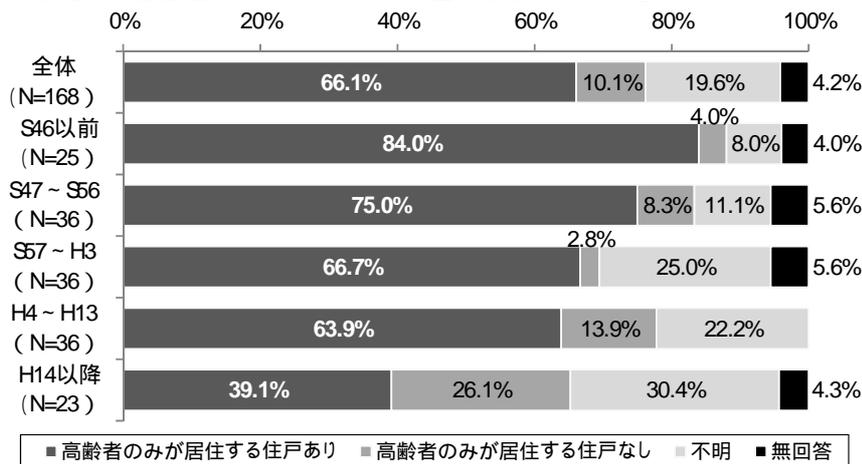
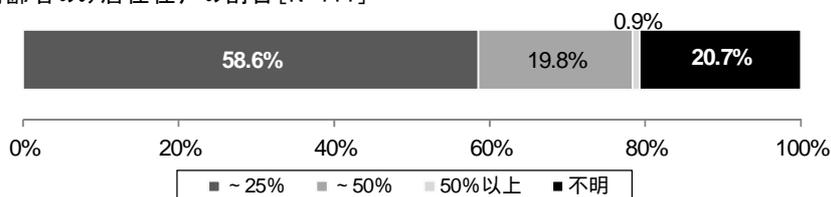


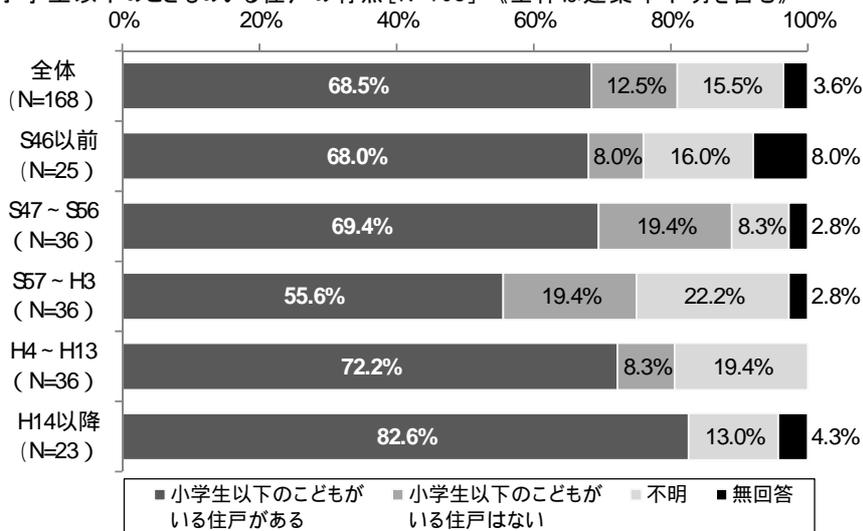
図 2-1-19 高齢者のみ居住住戸の割合 [N=111]



B) 子育て世帯の状況

小学生以下の子どもがいる住戸の割合をみると、全体では 68.5%です。建築年別にみると「平成 14 年以降」が 82.6%ですが、「昭和 46 年以前」は 68.0%、「昭和 47～56 年」は 69.4%と、建築年が古いマンションにも子どものいる住戸の割合は全体とほぼ同じです。

図 2-1-20 小学生以下の子どもがいる住戸の有無 [N=168] 《全体は建築年不明を含む》

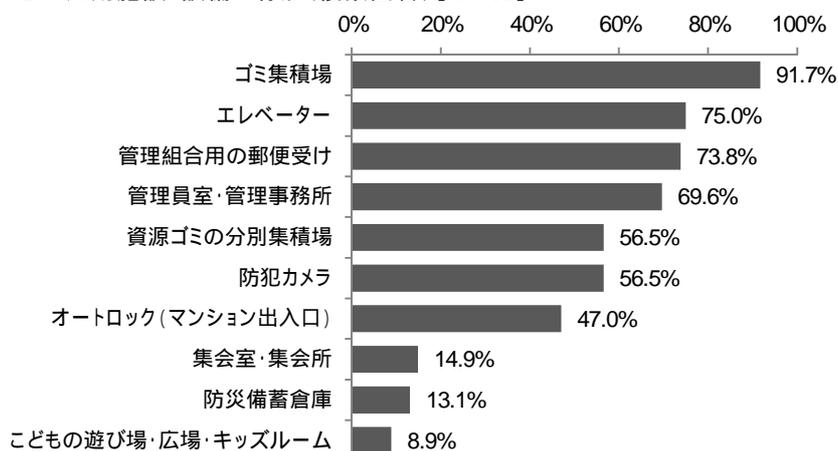


(3) 共用施設・設備

共用施設・設備

共用施設や設備をみると、「ゴミ集積場」が最も多く 91.7%です。マンションの窓口となる「管理組合用の郵便受け」は 73.8%、「管理員室・管理事務所」は 69.6%です。居住者間のコミュニティ形成に資する「集会室・集会所」は 14.9%です。

図 2-1-21 共用施設・設備の有無(複数回答)[N=168]



駐車場・駐輪場

駐車場や駐輪場の設置状況をみると、「駐輪場」は 89.9%、「駐車場(敷地内)平置き」は 46.4%、「バイク置き場」は 42.9%、「駐車場(敷地内)機械式」は 26.8%です。

総戸数に対する駐車台数や駐輪台数をみると、駐車台数は「25%未満」が 28.5%、「25~50%」が 12.5%です。駐輪台数は、1住戸に対して1台以上確保されている「100%以上」が 40.5%です。

図 2-1-22 種類別駐車場・駐輪・駐バイク場のあるマンション割合(複数回答)[N=168]

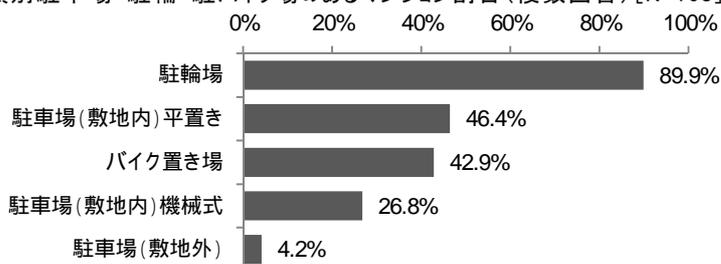


図 2-1-23 総戸数に対する駐車台数[N=168]

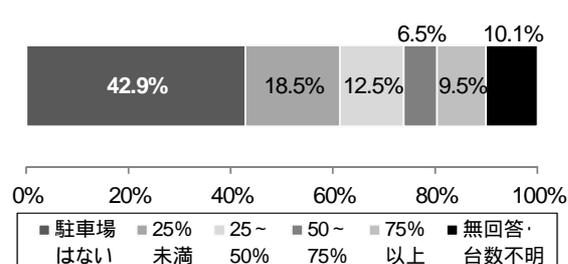
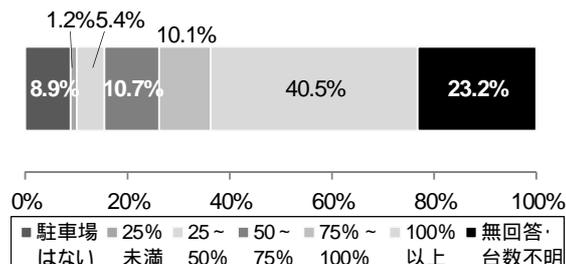


図 2-1-24 総戸数に対する駐輪台数[N=168]



2. 管理組合の活動状況

(1) 管理組合の有無、設立経緯

管理組合の有無をみると、「管理組合がある」は94.6%、「管理組合はない」は4.8%です。

管理組合があるマンションのうち、「法人登記をしている」は6.3%で、多くのマンション管理組合は任意団体です。

管理組合設立経緯をみると、分譲会社や管理会社が管理組合の設立に関与している場合が多く、「分譲会社の作成した書面により結成」が25.8%、「分譲会社が設立総会を開き結成」が13.8%、「管理会社の指導で結成」が18.2%です。「区分所有者が自主的に結成」は25.2%です。

図 2-2-1 管理組合の有無 [N=168]

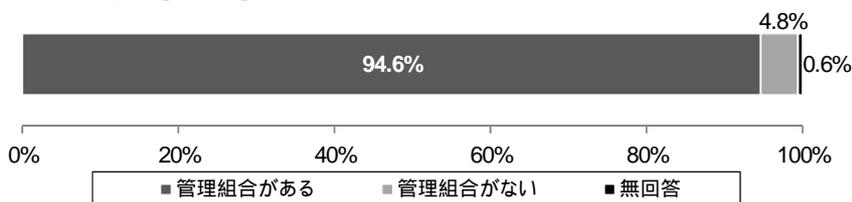


図 2-2-2 管理組合の法人登記の有無 [N=159]

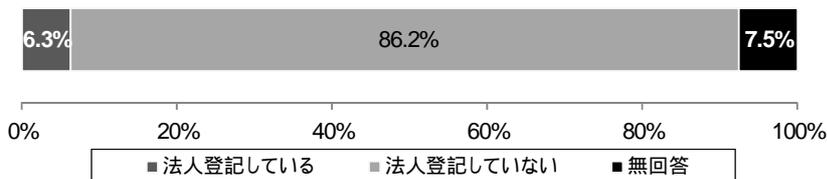
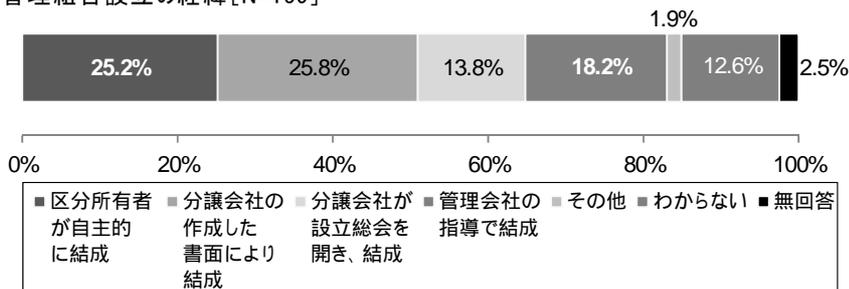


図 2-2-3 管理組合設立の経緯 [N=159]



(2) 総会・理事会の活動状況

総会・理事会の活動状況

管理組合総会の開催状況をみると、「年に1回」が86.2%と最も多いです。

役員会や理事会の開催状況をみると、「年に数回」が42.8%と最も多く、次いで「月に1回程度」が35.8%です。

総会への出席状況をみると、「1/4～1/2が出席」が42.1%で最も多く、次いで「1/2～3/4程度が出席」が20.8%です。

役員の任期及び改選方法をみると、「任期は1年で全員改選」が53.5%で最も多いです。

図 2-2-4 総会の開催状況 [N=159]

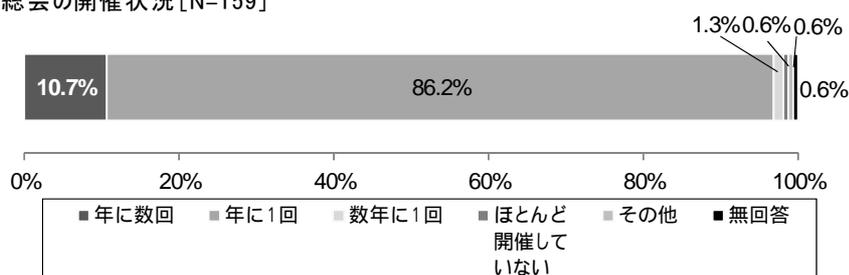


図 2-2-5 役員会・理事会の開催状況 [N=159]

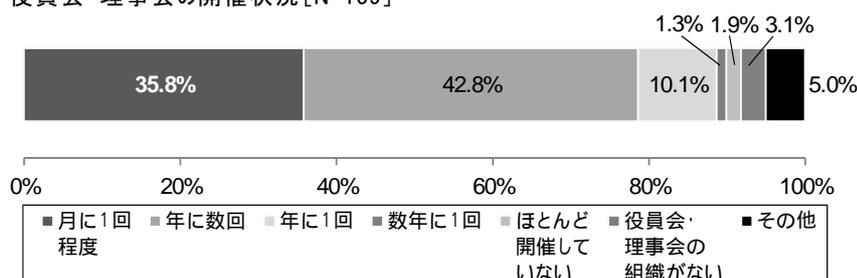


図 2-2-6 総会への出席状況 [N=159]

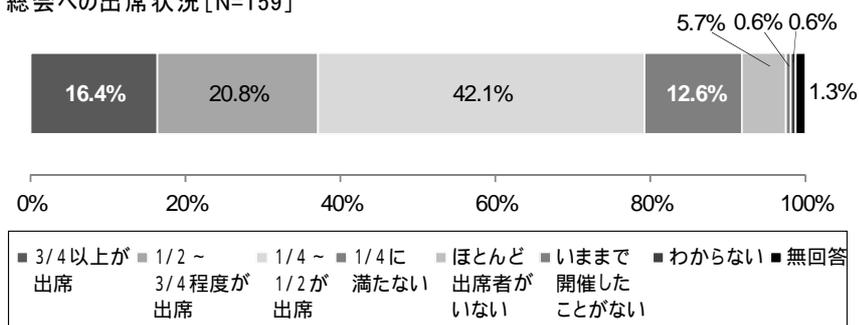
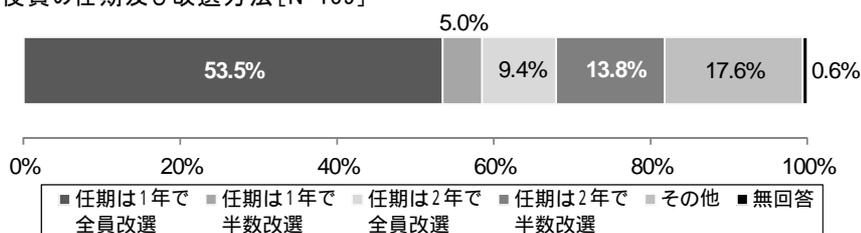


図 2-2-7 役員の任期及び改選方法 [N=159]



専門委員会の設置状況

専門委員会の設置状況を見ると、設置されているマンションは24.5%です。

設置している専門委員会の内容は、「大規模修繕工事関係」が84.6%、「耐震診断・改修工事関係」が12.8%です。

図 2-2-8 専門委員会の設置状況 [N=159]

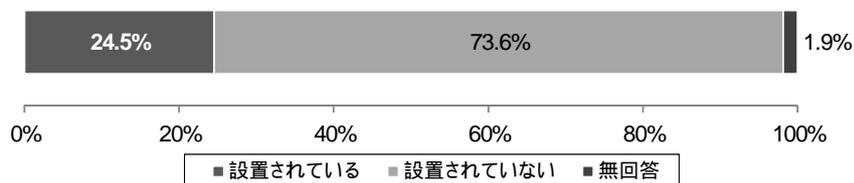
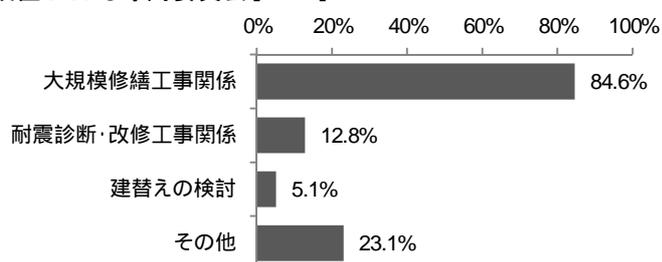


図 2-2-9 設置している専門委員会 [N=39]



3. 管理規約・管理業務

(1) 管理規約の有無

管理規約

管理規約の有無をみると、「管理規約がある」は98.2%、「管理規約はない」は1.8%です。

管理規約の作成経緯をみると、「分譲会社または管理会社が作った案を承認したもの」が60.6%で最も多く、「区分所有者が主体的に作成したもの」は24.2%です。

管理規約があるマンションのうち、「改正したことがある」は60.0%です。

図 2-3-1 管理規約の有無 [N=168]

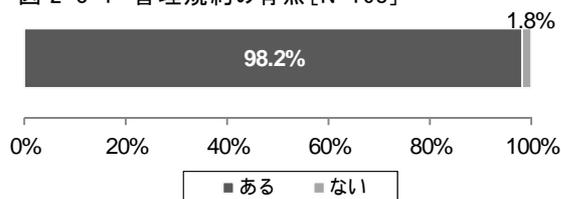


図 2-3-2 管理規約改正の有無 [N=165]

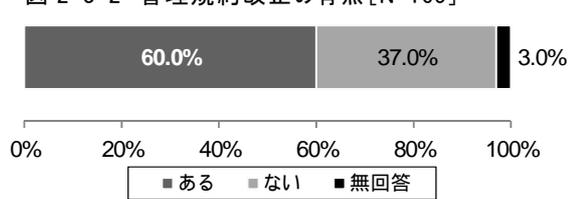
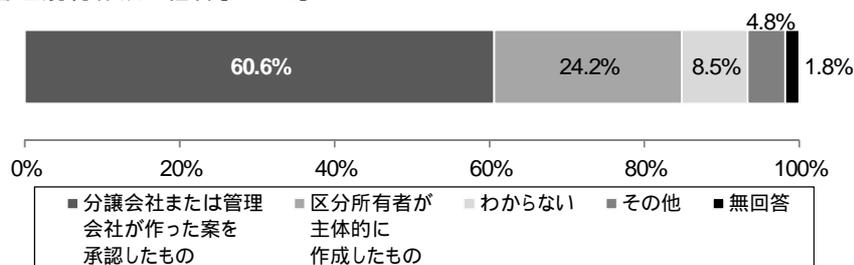


図 2-3-3 管理規約作成の経緯 [N=165]



管理者

管理規約の中で、「建物の区分所有等に関する法律」にいう「管理者」を定めているマンションは81.2%です。

管理者についてみると、「管理組合の代表者（理事長など）」が94.8%、「管理会社」は3.0%、「明記していない」が0.7%です。

図 2-3-4 管理者の定めの有無 [N=165]

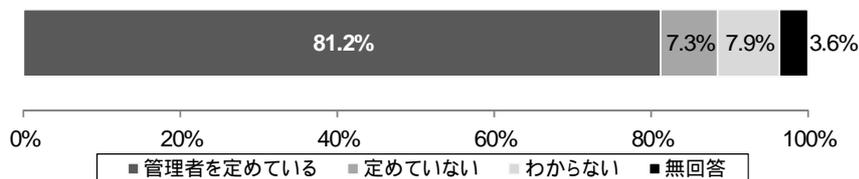
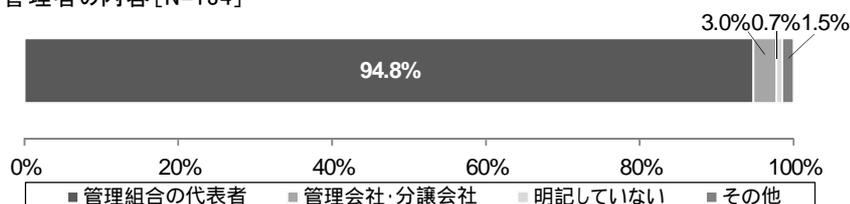


図 2-3-5 管理者の内容 [N=134]

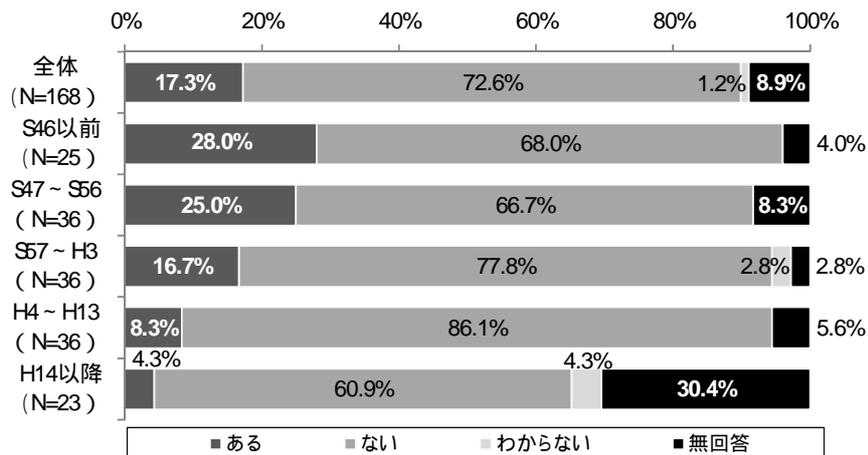


(2) 管理費・修繕積立金

戸あたりの管理費は 10,000 円台 / 月が多く、修繕積立金は 10,000 円台 / 月以下のマンションも多くなっています。管理費の平均は 13,461 円、修繕積立金の平均は 10,184 円となっています。

管理費・修繕積立金を 3 か月以上滞納している住戸があるマンションは、17.3%です。建築年別にみると、「昭和 46 年以前」では 28.0%、「昭和 47～56 年」では 25.0%と、建築年の古いマンションで高いです。

図 2-3-6 管理費等を3か月以上滞納している住戸の有無[N=168] 《全体は建築年不明を含む》



(3) 管理業務

管理業務の委託状況を見ると、「全ての業務を委託している」は73.8%、「一部の管理業務を委託している」は15.5%です。「かつては管理会社に委託していたが、現在は委託していない」は3.6%、「管理会社に委託したことはない」は7.1%で、現在、自主管理と考えられるマンションは1割程度です。

「一部の管理業務を委託している」マンションにおける委託内容を見ると、「事務管理業務」が69.2%と最も多いです。

管理員の勤務状況を見ると、「住み込みの管理員がいる」が8.9%、「通勤の管理員がいる」が51.8%と、60.7%のマンションで管理員がいますが、24.4%は「管理員はいない」マンションです。

図 2-3-7 管理業務の委託状況 [N=168]

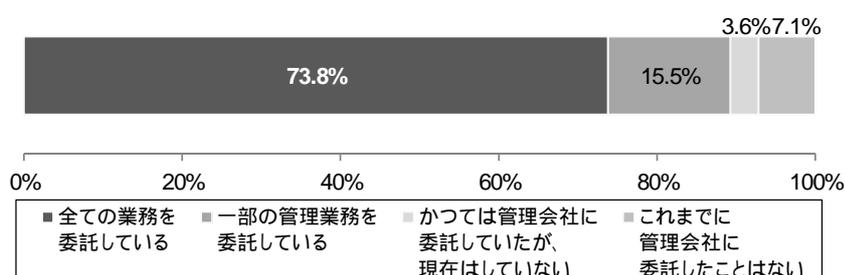


図 2-3-8 一部委託業務分野(複数回答) [N=26]

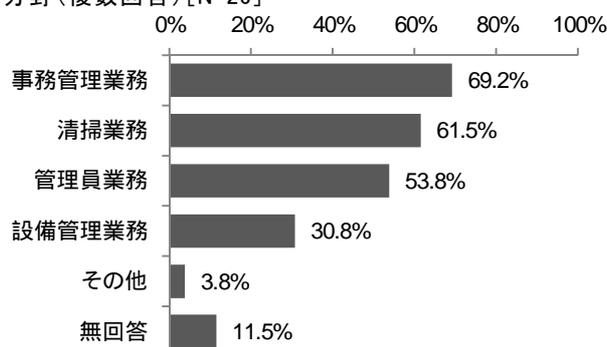
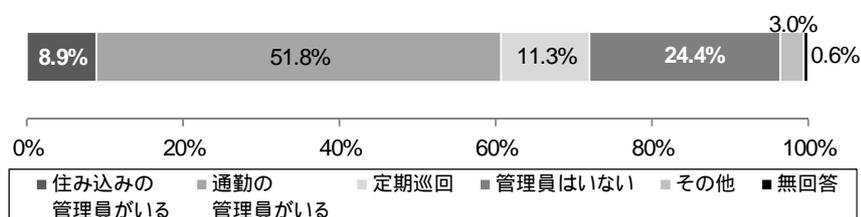


図 2-3-9 管理員の勤務状況 [N=168]



(4) マンションを良好に管理する上での問題点

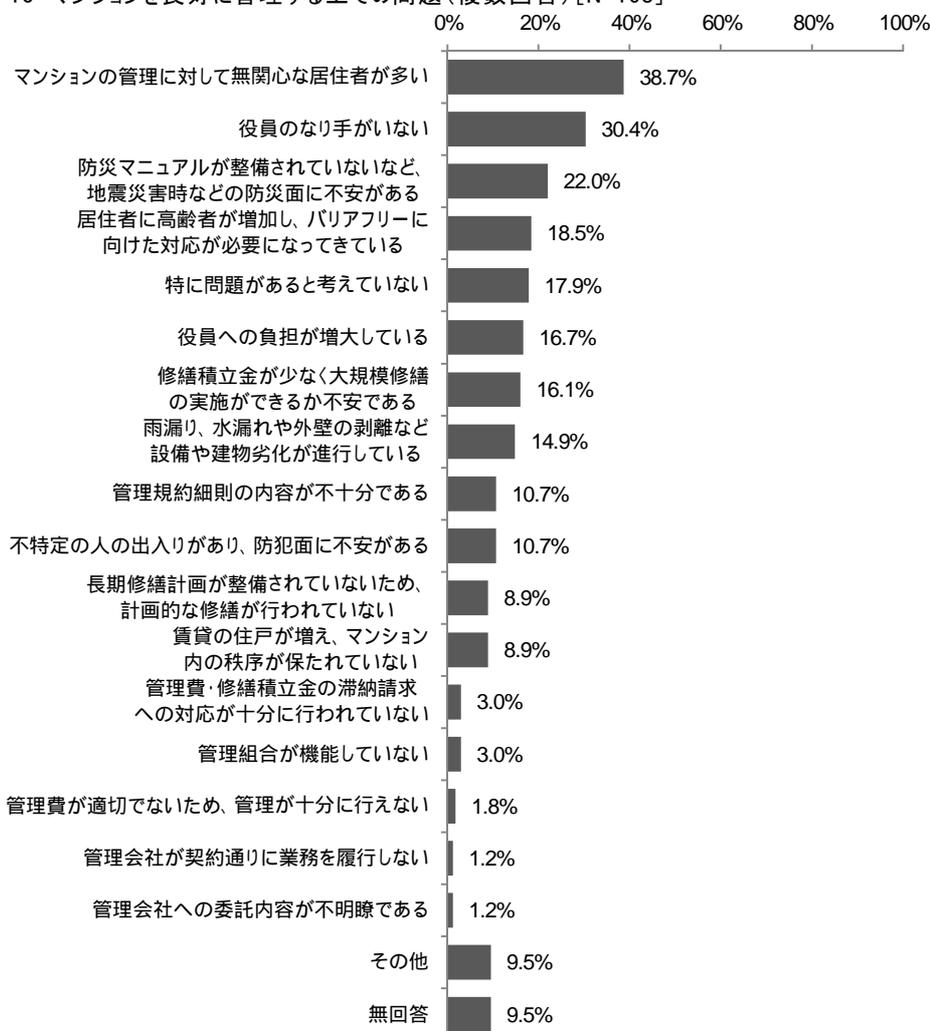
マンションの管理上の問題点をみると、「マンション管理に対して無関心な居住者が多い」が38.7%で最も多く、次いで「役員のなり手がいない」が30.4%です。

マンション管理等に関連したトラブルの状況をみると、「居住者間のトラブル」が15.5%、「近隣住民とのトラブル」が6.0%ですが、「特に課題やトラブルは発生していない」が57.7%で最も多いです。

マンションでの生活に関連するトラブルやルール違反の状況をみると、「ごみ出し・分別収集に関すること」が47.0%で最も多く、次いで「生活騒音に関すること」が27.4%、「自転車の放置・駐輪に関すること」が25.0%です。

これらの管理や生活に関する問題に対するの対処方法についてみると、「管理会社に相談」が56.5%で最も多く、「市の相談窓口や分譲マンションアドバイザー派遣制度を利用した」は4.8%です。

図 2-3-10 マンションを良好に管理する上での問題(複数回答)[N=168]



その他の主な概要：

- ・ 管理会社の提案や見積もりが妥当かどうかの検証方法
- ・ 賃貸人の家族構成や顔が分からない
- ・ 理事会の活動に参加しない役員がいる
- ・ ゴミの不法投棄 等

図 2-3-11 マンション管理等に関連したトラブル(複数回答)[N=168]

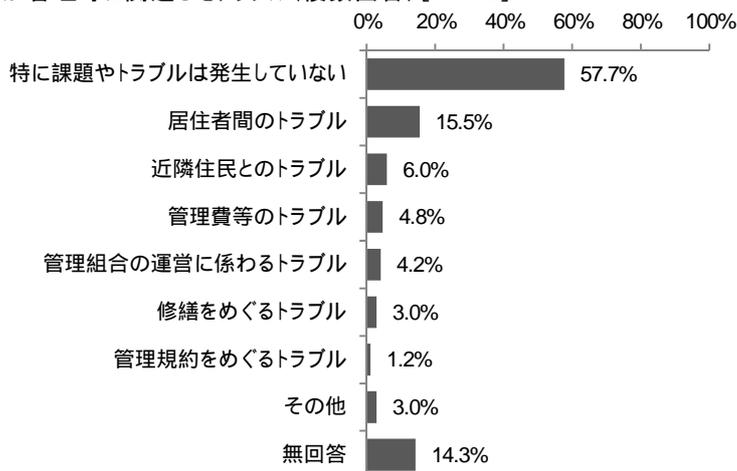


図 2-3-12 マンションでの生活に関連するトラブルやルール違反(複数回答)[N=168]

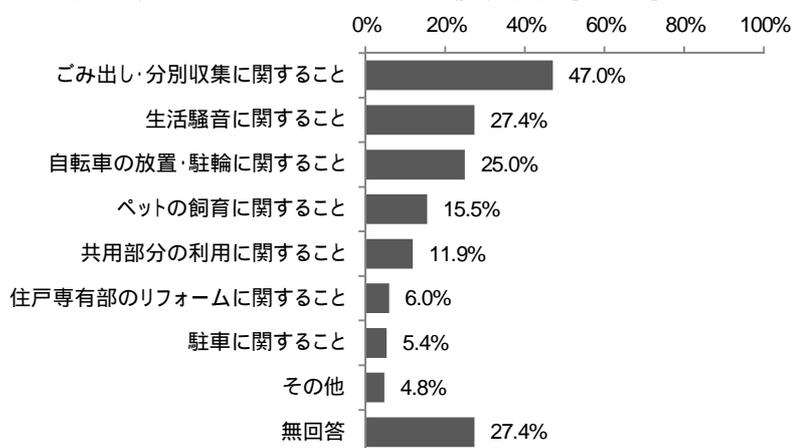
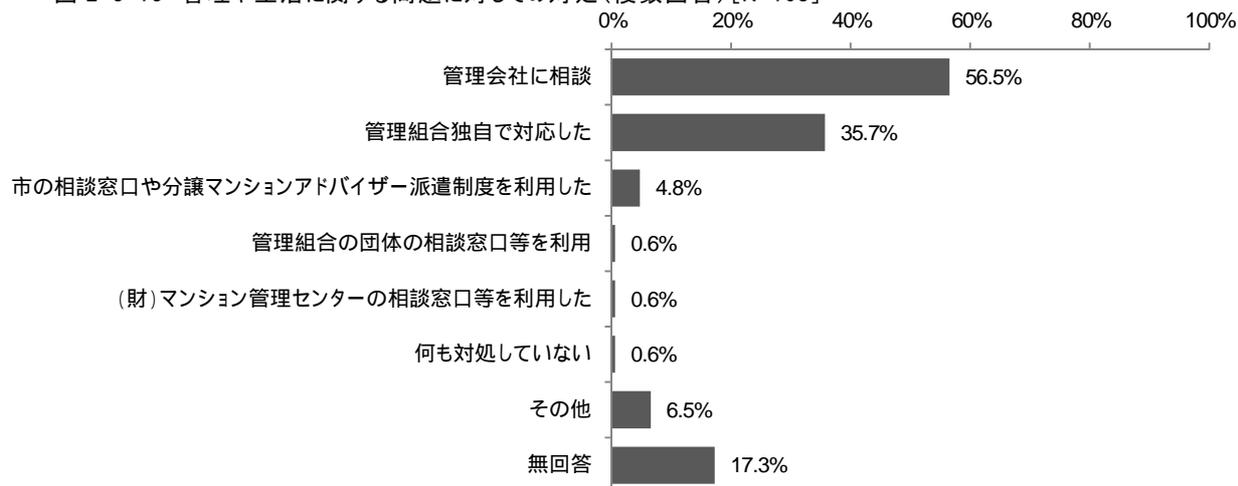


図 2-3-13 管理や生活に関する問題に対する対処(複数回答)[N=168]



4. 大規模修繕・耐震化・建替え

(1) 長期修繕計画の作成

長期修繕計画の作成状況を見ると、「作成している」が70.8%、「作成中または予定」が3.6%です。建築年別にみると、「作成している」は、「平成14年以降」は91.3%、「平成4～13年」は86.1%と高くなっています。

長期修繕計画を「作成していない」は20.2%で、建築年別にみると、「昭和47～56年」は36.1%、「昭和57～平成3年」は30.6%と高くなっています。

長期修繕計画を作成していない理由をみると、「竣工当初から作成されていなかった」が47.1%で最も多いです。

図2-4-1 長期修繕計画の有無[N=168] 《全体は建築年不明を含む》

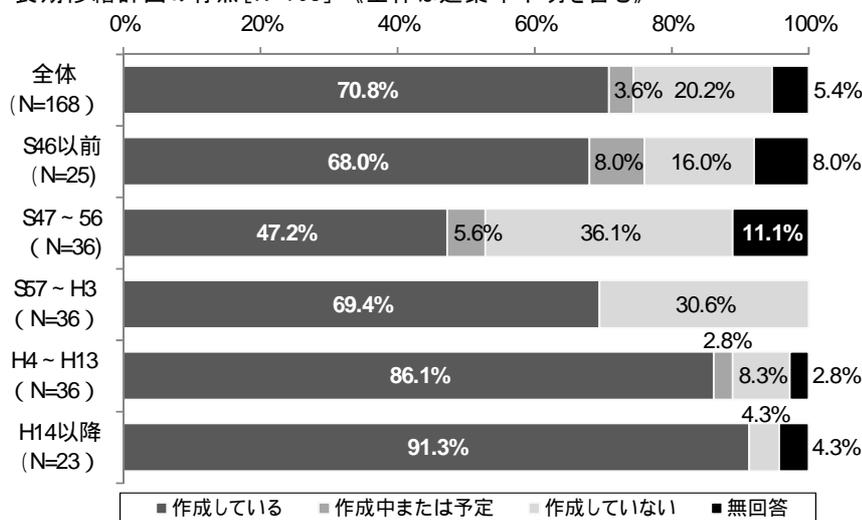
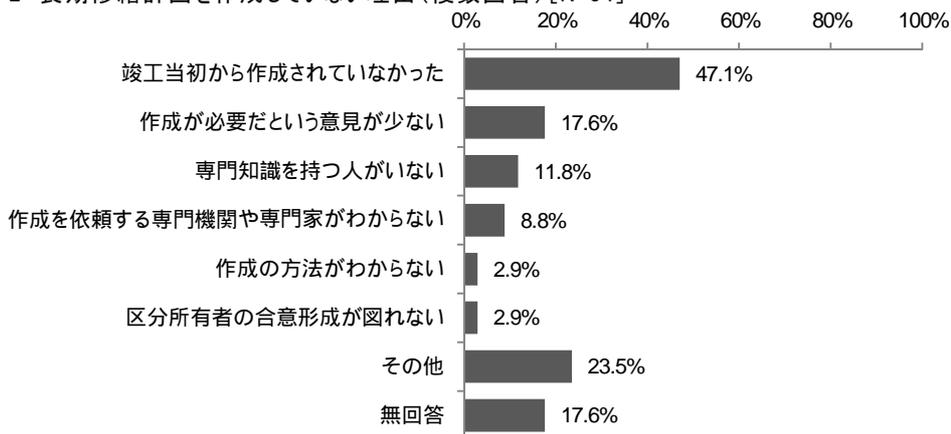


図2-4-2 長期修繕計画を作成していない理由(複数回答)[N=34]



(2) 大規模修繕工事

大規模修繕工事

大規模修繕工事の実施状況を見ると、「実施したことがある」は78.0%です。

大規模修繕工事を実施したことがあるマンションのうち、工事種別をみると、「外壁補修・塗装」が90.1%、「屋上防水工事」が90.1%、「鉄部塗装」が89.3%です。

図 2-4-3 大規模修繕工事の実施状況 [N=168]

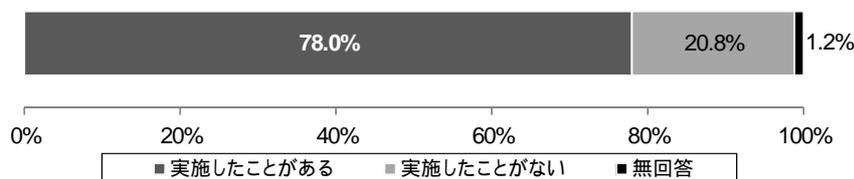
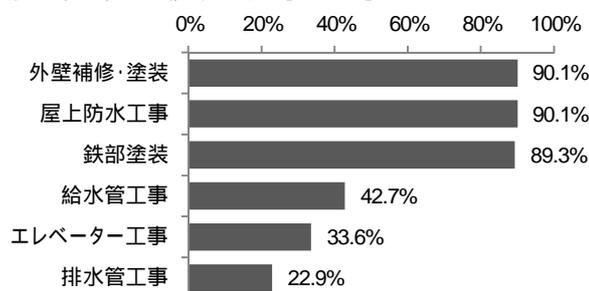


図 2-4-4 大規模修繕工事の種別(複数回答) [N=131]



竣工図等の保管状況

大規模修繕工事に必要な竣工図や修繕工事の記録についてみると、「竣工図等を保管している」は87.5%で、「保管されていない」は4.8%です。

竣工図等を保管しているマンションのうち、保管されている書類等をみると、「建築意匠図」が70.7%、「設備」と「修繕工事に関する書類」がそれぞれ69.4%です。

図 2-4-5 竣工図等の保管状況 [N=168]

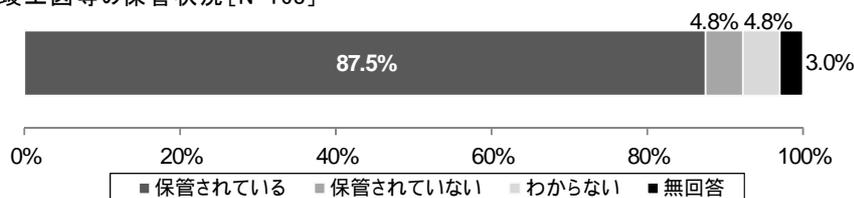
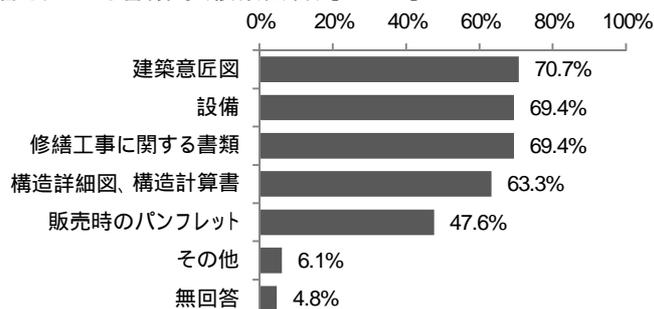


図 2-4-6 保管されている書類等(複数回答) [N=147]



(3) 耐震診断・耐震改修

耐震診断の実施状況をみると、「耐震診断を実施した」は 11.3%です。建築年別にみると、昭和 56 年以前では「耐震診断を実施した」は 23.0%、「耐震診断を実施する予定」は 3.3%で、「耐震診断を実施していない」は 68.9%です。

昭和 56 年以前のものに限って耐震診断を実施していない理由をみると、「耐震診断の費用が高い」が 42.9%で最も多く、次いで「診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない」が 35.7%、「構造図など、耐震診断に必要な基礎資料が保管されていない」が 21.4%です。

耐震診断を実施したマンションについて、耐震改修の実施状況をみると、「耐震改修を実施した」が 21.4%、「耐震改修を実施する予定」が 28.6%、「耐震改修を実施していない」が 50.0%です。このうち、耐震改修を実施していない理由をみると、「耐震診断の結果、基準を満たしていた」が 57.1%です。

図 2-4-7 耐震診断の実施状況 [N=168] 《全体は建築年不明を含む》

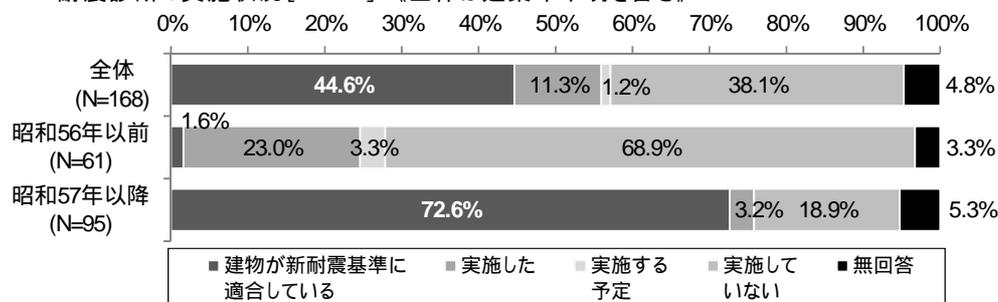


図 2-4-8 耐震診断を実施していない理由 (複数回答)

《昭和 56 年以前の建物のみ》 [N=42]

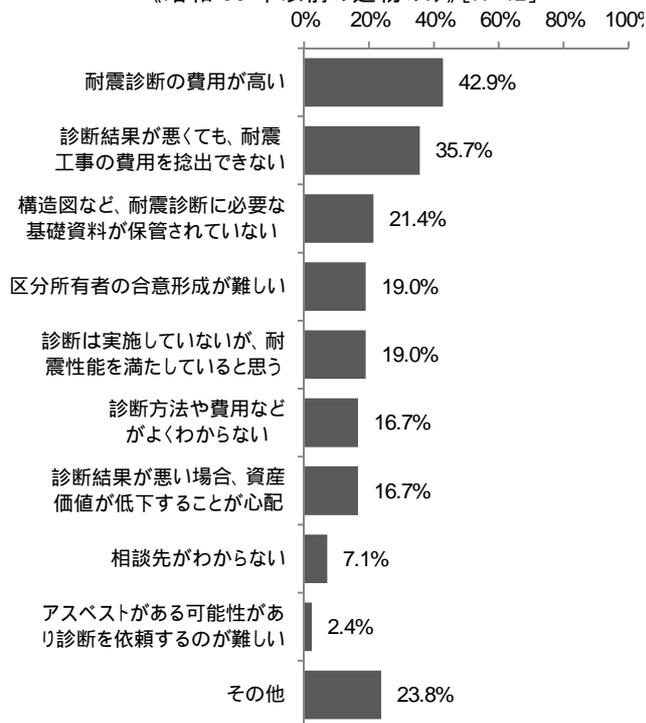


図 2-4-9 耐震改修の実施状況

《昭和 56 年以前で耐震診断を実施したのみ》 [N=14]

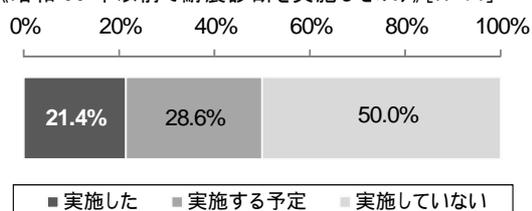
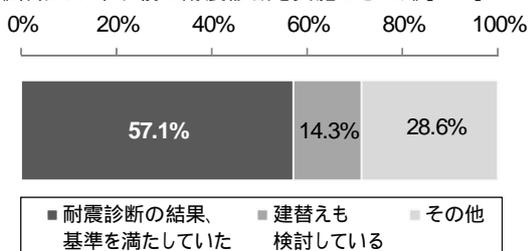


図 2-4-10 耐震改修を実施していない理由

《昭和 56 年以前で耐震診断を実施したのみ》 [N=7]



(4) 建替え

建替えの検討状況を建築年別にみると、昭和56年以前では、「当分検討する必要がない」が54.1%で最も多く、次いで、「検討する必要があるが、まだしていない」が27.9%です。

建替えを検討するうえでの問題点を建築年別にみると、昭和56年以前では、「法的な制限があり、望んでいるような建替えができない」が24.6%で最も多く、次いで「区分所有者が建替えに消極的である」が21.3%、「工事中の仮住居の確保が難しい」が14.8%です。

図 2-4-11 建替えの検討状況《昭和56年以前のみ》[N=61]

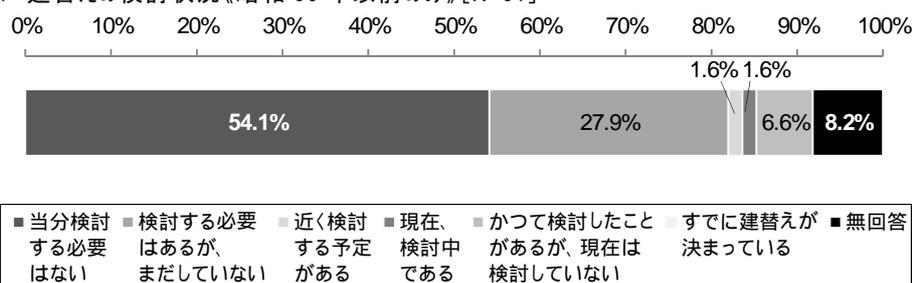
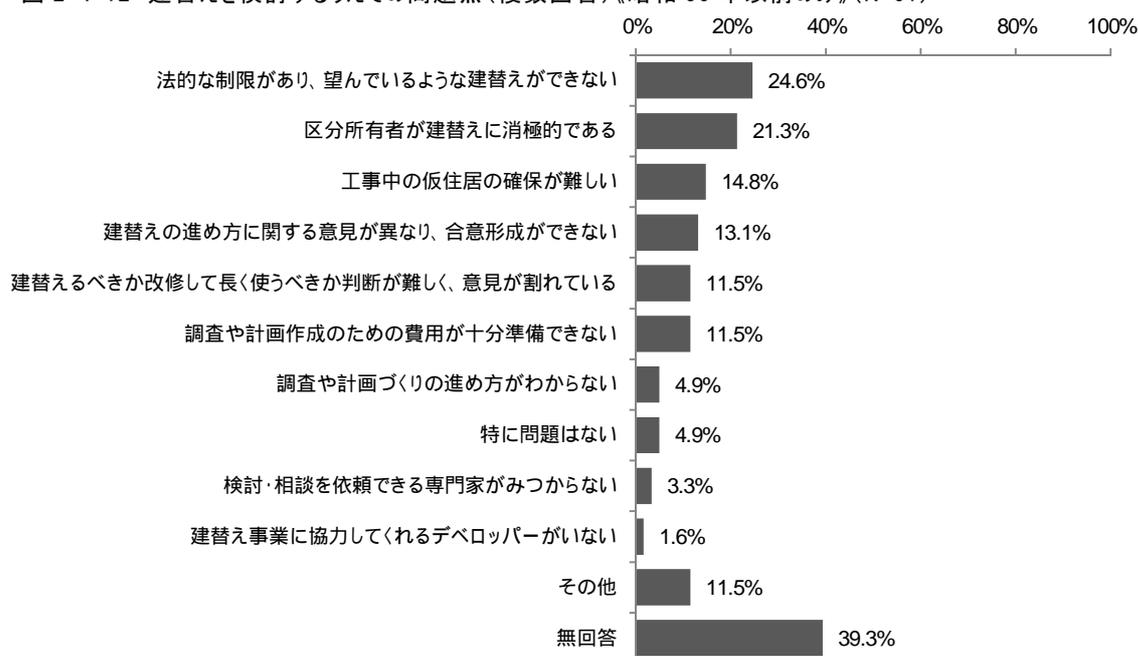


図 2-4-12 建替えを検討するうえでの問題点(複数回答)《昭和56年以前のみ》(N=61)



その他の主な概要：

- ・容積率導入以前の建物で既存不適格
- ・敷地に借地権がある 等

5. 防災・防犯・バリアフリー

(1) 防災

東日本大震災での被害

平成 23 年 3 月 11 日に発生した、東日本大震災でのマンションへの被害についてみると、「被害はなかった」は 56.5%で、「被害があった」は 37.5%です。

被害があったマンションにおける被害の内容をみると、「エレベーターが停止した」が 58.7%で最も多く、次いで「建物外壁にひび割れが生じた」が 41.3%です。

地震直後の対応状況についてみると、「建物被害状況の点検」が 55.4%、「居住者の安否確認」が 21.4%、「掲示等による居住者への情報提供」が 19.6%です。

図 2-5-1 東日本大震災での被害 [N=168]

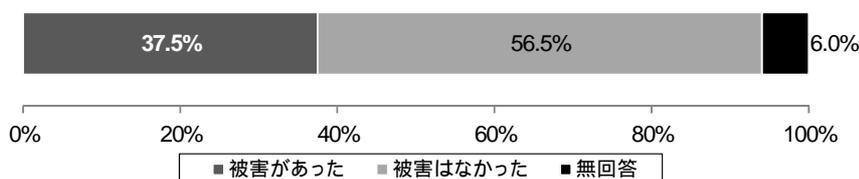


図 2-5-2 被害の内容(複数回答) [N=63]

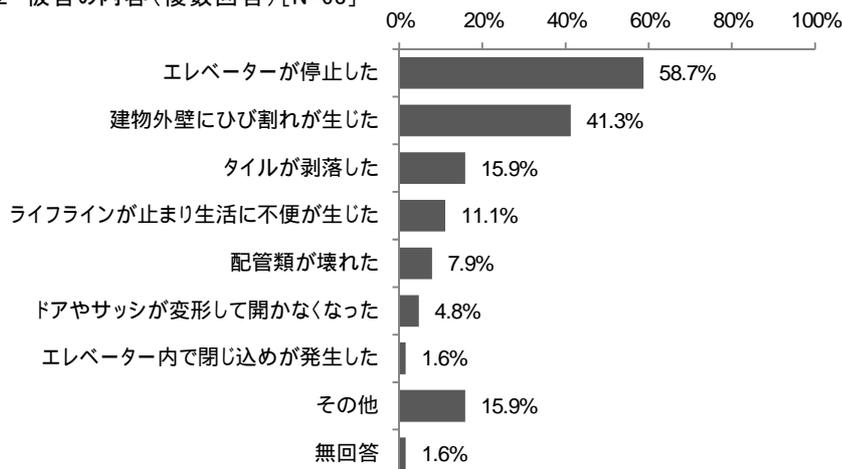
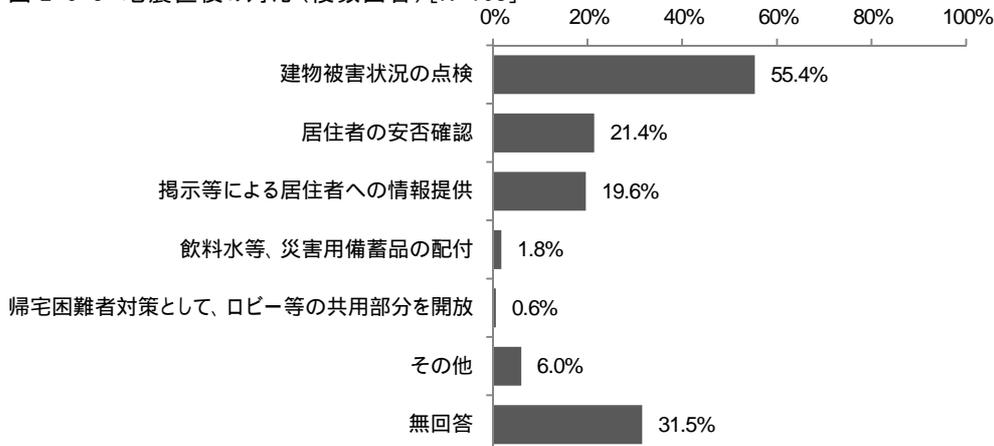


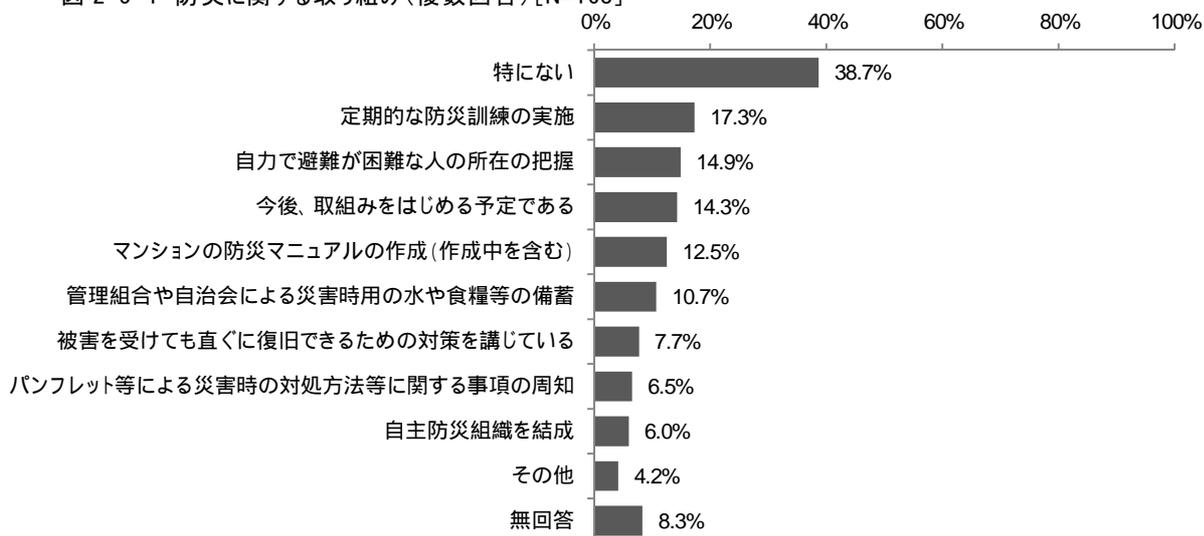
図 2-5-3 地震直後の対応(複数回答) [N=168]



防災に対する取り組み

防災に関する取り組みについてみると、「特にない」が 38.7%と最も多いですが、様々な取り組みを実施しているマンションもあり、「定期的な防災訓練の実施」は 17.3%、「自力で避難が困難な人の所在の把握」が 14.9%、「マンションの防災マニュアルの作成（作成中を含む）」が 12.5%です。

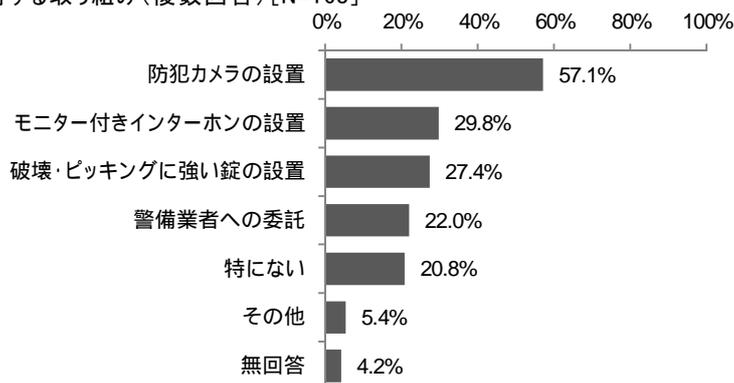
図 2-5-4 防災に関する取り組み（複数回答）[N=168]



(2) 防犯

防犯に対する取り組みについてみると、「防犯カメラの設置」が 57.1%と最も多く、「モニター付きインターホンの設置」が 29.8%、「破壊・ピッキングに強い錠の設置」が 27.4%、「警備業者への委託」が 22.0%です。

図 2-5-5 防犯に対する取り組み（複数回答）[N=168]



その他の主な概要：

- ・居住者への注意喚起
- ・住民以外の人への声かけ
- ・建物入口の夜間施錠（21時～6時）
- ・管理人室の照明を24時間点灯 等

(3) バリアフリー

共用部のバリアフリーについて見ると、「当初からバリアフリー仕様の建物」が 19.0%、「バリアフリー改修工事を実施」が 24.4%と、43.4%のマンションがバリアフリー対応マンションです。

バリアフリー改修工事を実施したマンションの改修工事内容をみると、「手すりの設置工事」が 63.4%と最も多く、次いで「スロープの設置工事」が 48.8%です。

図 2-5-6 共用部のバリアフリー [N=168]

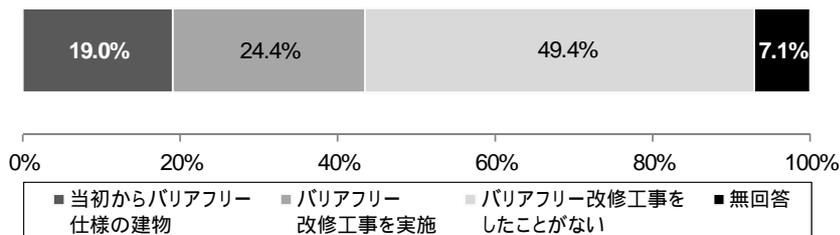
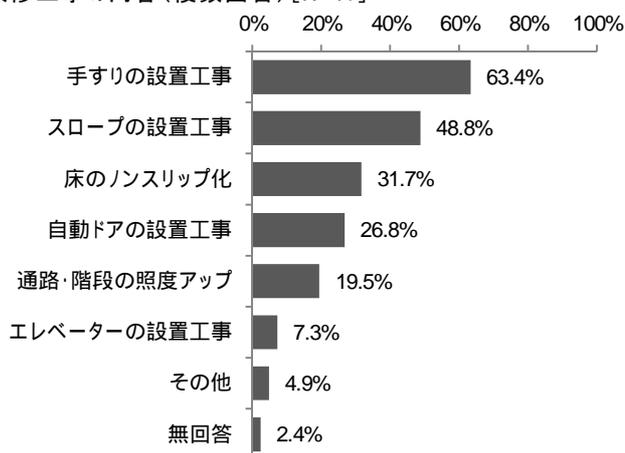


図 2-5-7 バリアフリー改修工事の内容 (複数回答) [N=41]



6. 居住者の住生活・交流

(1) 居住者の組織

管理組合以外のマンション内の居住者組織についてみると、「特にない」が81.0%です。

マンションでの活動状況をみると、「特にない」が54.2%と最も多いですが、具体的な活動状況として「マンション内の清掃や植栽の維持管理」は18.5%、「高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など）」は7.1%です。

図 2-6-1 居住者組織の有無（複数回答）[N=168]

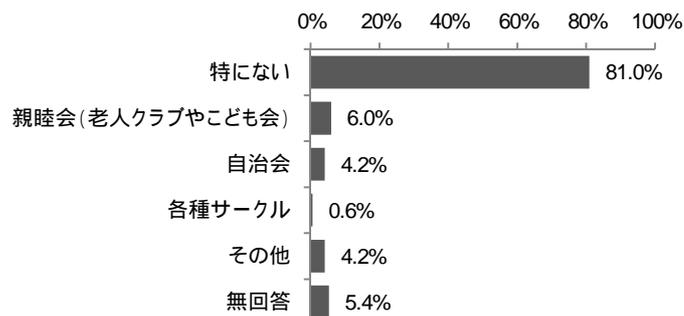
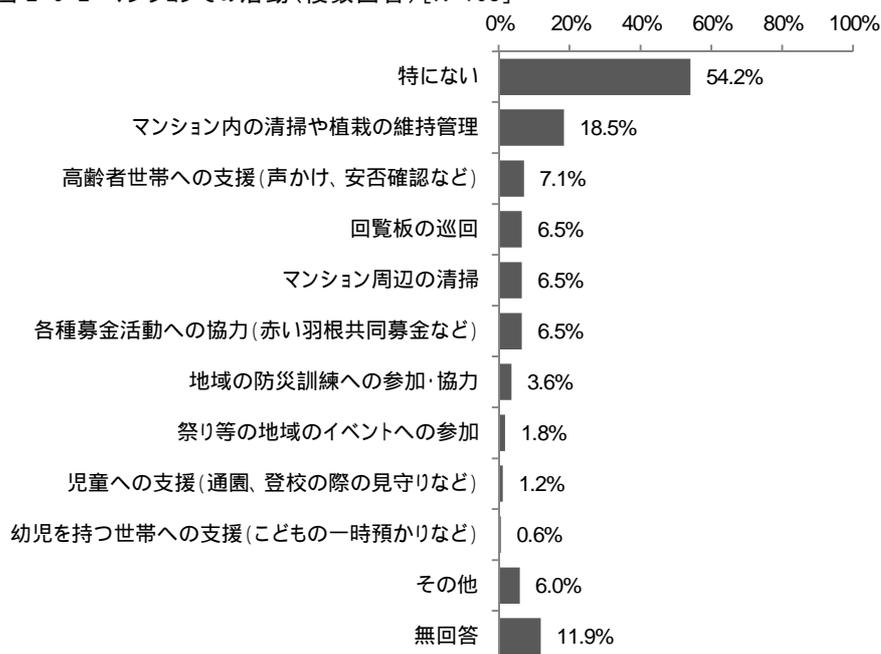


図 2-6-2 マンションでの活動（複数回答）[N=168]



その他の主な概要：

・忘年会、暑気払い、茶会、親睦会、ママの会 等

7. 管理の改善・向上

(1) マンション施策について

本市がマンションの維持・管理向上や情報交換、学習等の機会を提供するために実施しているマンション向けの施策の周知度をみると、「マンション管理セミナー」が 45.8%、「耐震化助成制度」が 43.5%、「分譲マンション管理無料相談」が 41.1%で、「分譲マンションアドバイザー」は 30.4%です。

施策の利用状況をみると、「マンション管理セミナー」が 11.3%、「分譲マンション管理無料相談」が 6.0%です。

今後、重要と考えられる行政からの支援については、「大規模修繕工事への支援」が 41.7%で最も多く、次いで「耐震診断・改修への支援」が 39.9%、「地震・火災等防災対策への支援」が 33.9%です。

図 2-7-1 マンション向け施策を知っている
マンションの割合(複数回答)[N=168]

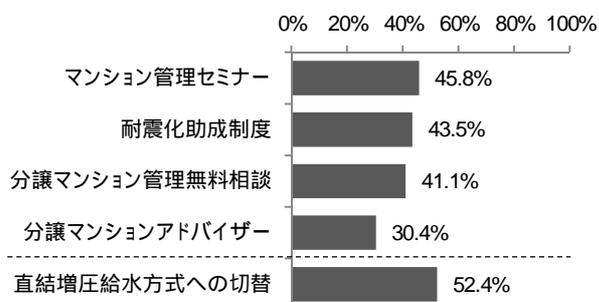


図 2-7-2 マンション向け施策を利用した
マンションの割合(複数回答)[N=168]

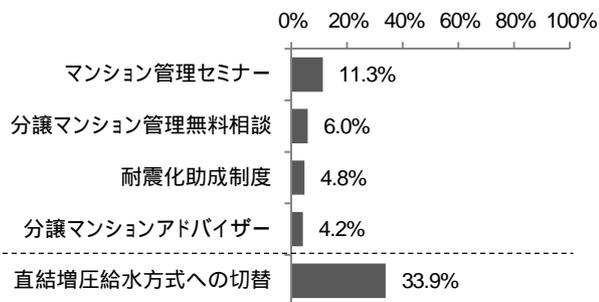
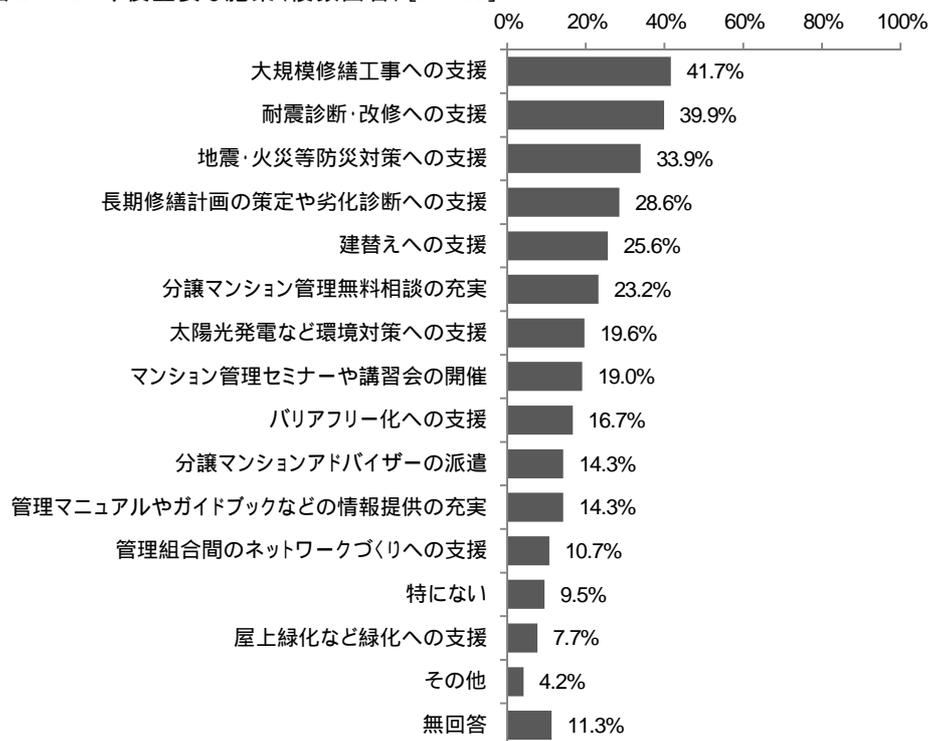


図 2-7-3 今後重要な施策(複数回答)[N=168]



第3章 分譲マンション居住に係る調査結果

調査票の配付を行った 1,500 件に対し、回答のあった 596 件について集計・分析を行いました。

調査にあたっては、以下のテーマ別に計 24 問の質問を設定し、選択式または選択肢がない場合は自由記述式により、回答を求めました。

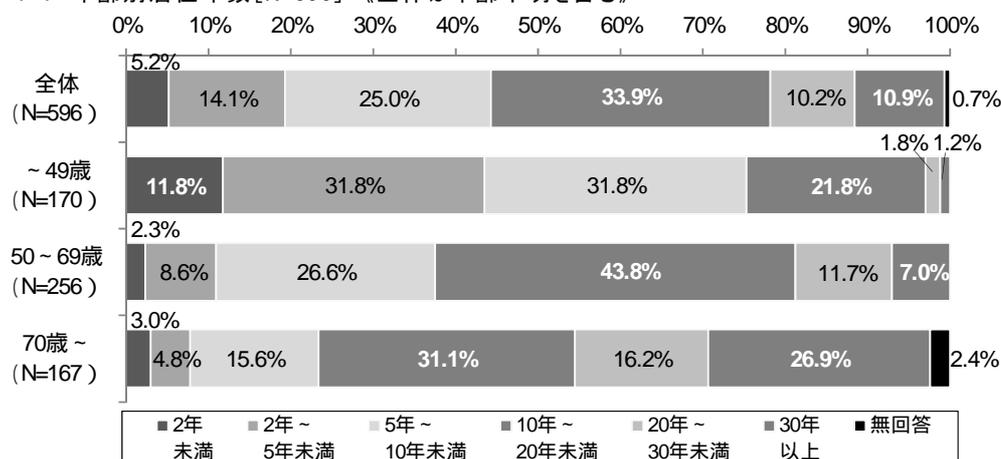
1. 住まいの概要（居住年数、マンション選考理由、居住状況、購入理由、不利益）
2. マンション管理（管理主体、管理組合、マンションの維持管理）
3. 防災への取り組み（耐震性能、耐震診断・改修、防災）
4. 居住者の住生活・交流（交流状況、地域活動、地域との連携、マンション施策）
5. 回答者の属性

1. 住まいの概要

(1) 居住年数

居住年数をみると、「10年～20年未満」が 33.9%で最も多く、次いで「5年～10年未満」が 25.0%です。年齢別に見ると、年齢が高くなるほど居住年数が長く、70歳以上では「20～30年未満」16.2%、「30年以上」が 26.9%と 43.1%が「20年以上」です。一方、49歳以下では、「2年未満」が 11.8%、「2～5年未満」が 31.8%と、「5年未満」が 43.6%です。

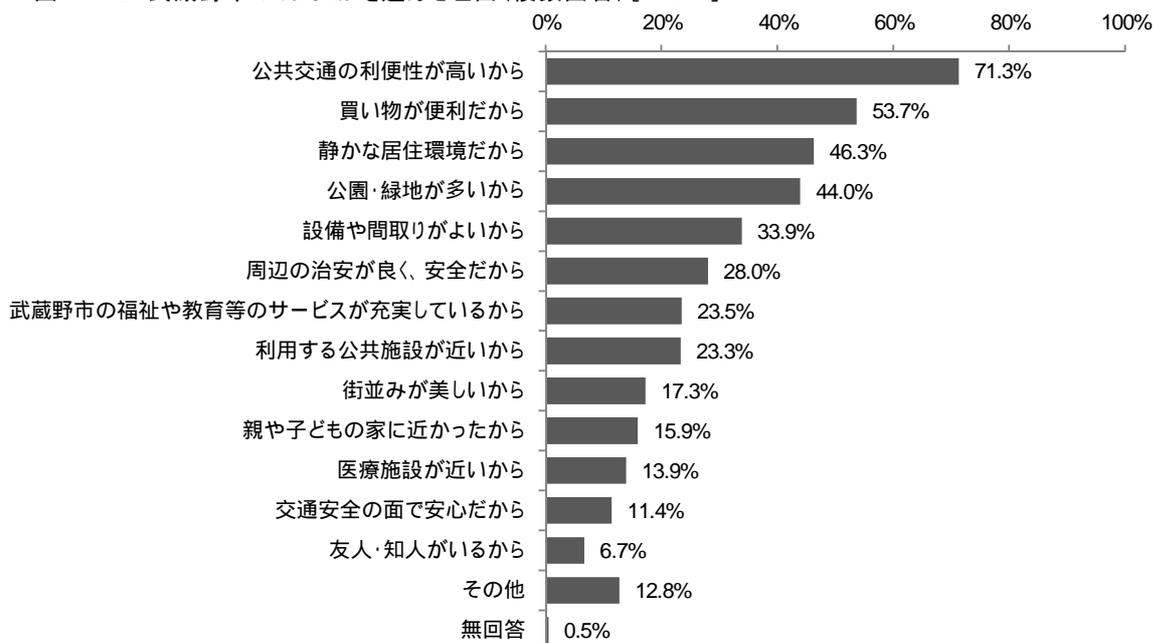
図 3-1-1 年齢別居住年数 [N=596] 《全体は年齢不明を含む》



(2) マンション選考理由

本市でマンションを選んだ理由をみると、「公共交通の利便性が高いから」が 71.3%と最も高く、次いで、「買い物が便利だから」が 53.7%、「静かな居住環境だから」が 46.3%、「公園・緑地が多いから」が 44.0%です。

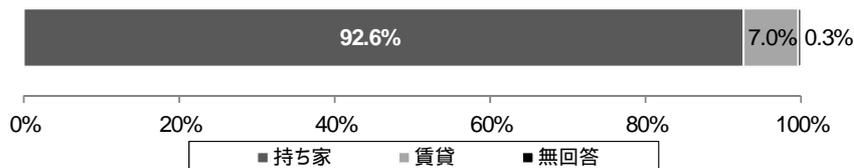
図 3-1-2 武蔵野市のマンションを選んだ理由(複数回答)[N=596]



(3) 居住状況

居住状況を見ると、回答者自身が購入または家族が所有している「持ち家」が 92.6%、「賃貸」が 7.0%です。

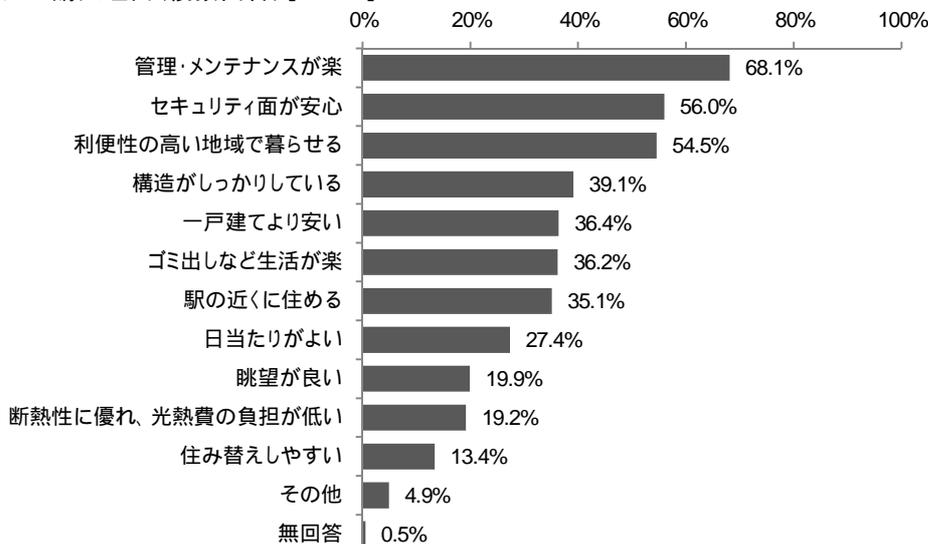
図 3-1-3 居住状況[N=596]



(4) 購入理由

戸建住宅ではなく、マンションを購入した理由をみると、「管理・メンテナンスが楽」が 68.1%で最も多く、次いで「セキュリティ面が安心」が 56.0%、「利便性の高い地域で暮らせる」が 54.5%、「構造がしっかりしている」が 39.1%です。

図 3-1-4 マンション購入理由(複数回答)[N=552]

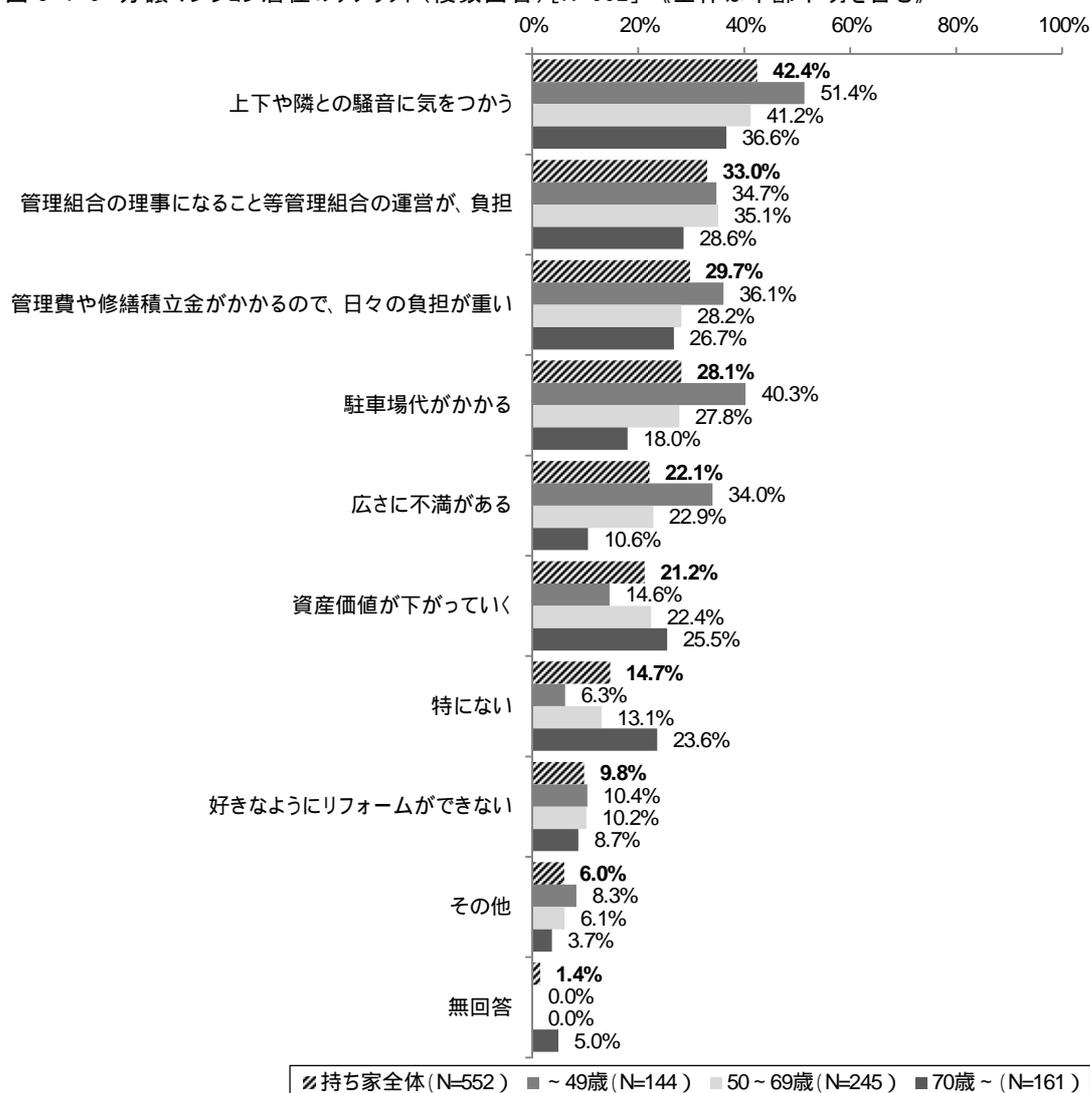


(5) 分譲マンション居住のデメリット

分譲マンションの居住に関するデメリット（不利益）をみると、「上下や隣との騒音に気をつかう」が42.4%で最も多く、次いで「管理組合の理事になること等管理組合の運営が負担」が33.0%です。管理組合向け調査でも、管理組合役員のなり手不足が管理組合運営上の課題と認識されており、マンションの管理運営の担い手確保に課題があると考えられます。

年齢別にみると、全ての年代で、第1位は「上下や隣との騒音に気をつかう」です。49歳以下は、「駐車場代がかかる」が40.3%で第2位です。「広さに不満がある」は年代別に差があり、49歳以下では34.0%ですが、50～69歳では22.9%、70歳以上では10.6%です。

図 3-1-5 分譲マンション居住のデメリット(複数回答)[N=552] 《全体は年齢不明を含む》

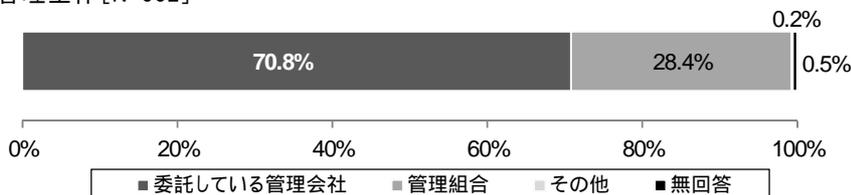


2. マンション管理

(1) 管理主体

マンションの管理主体についてみると、「委託している管理会社」が70.8%です。

図 3-2-1 管理主体 [N=552]



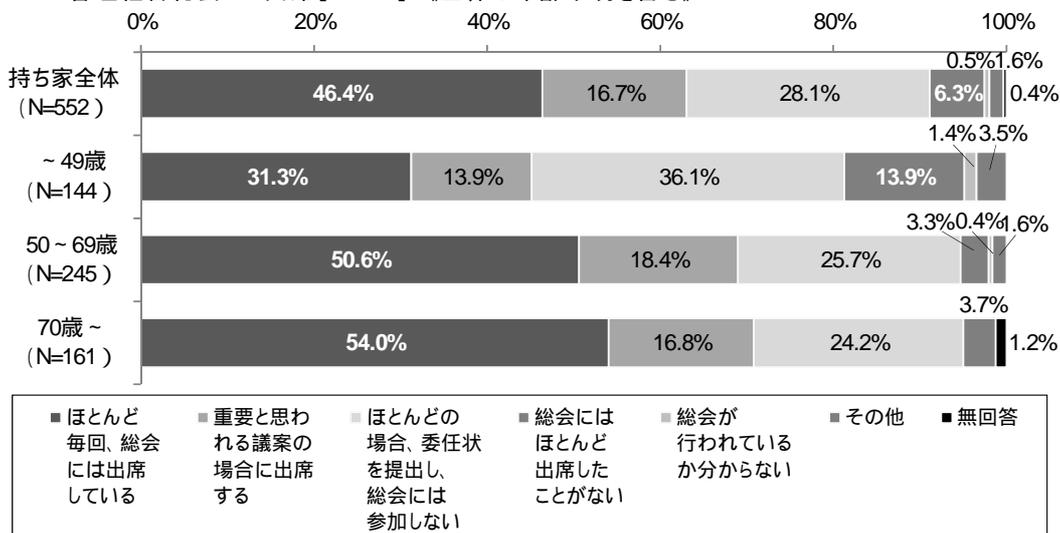
(2) 管理組合

総会への出席

総会への出席状況を見ると、「ほとんど毎回、総会には出席している」が46.4%で最も多く、「ほとんどの場合、委任状を提出し、総会には参加しない」は28.1%、「総会にはほとんど出席したことがない」は6.3%です。

年齢別にみると、「ほとんど毎回、総会には出席している」は、50～69歳は50.6%、70歳以上は54.0%ですが、49歳以下は31.3%と他の年代に比べて低いです。

図 3-2-2 管理組合総会への出席 [N=552] 《全体は年齢不明を含む》



(3) マンションの維持管理

長期修繕計画

長期修繕計画の周知状況を見ると、「知っている」が92.8%です。

長期修繕計画の必要性についてみると、「必要な工事なので、計画的に実施していくべき」が78.3%と多くの人が必要について認識していますが、「大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない」が10.2%、「修繕積立金が不足し、一時金の発生が心配」が4.9%と、大規模修繕工事への不安を示す人もいます。

図 3-2-3 長期修繕計画の周知 [N=552]

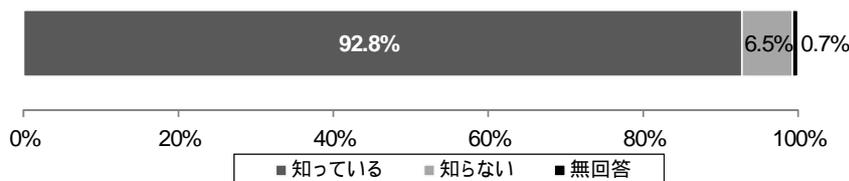
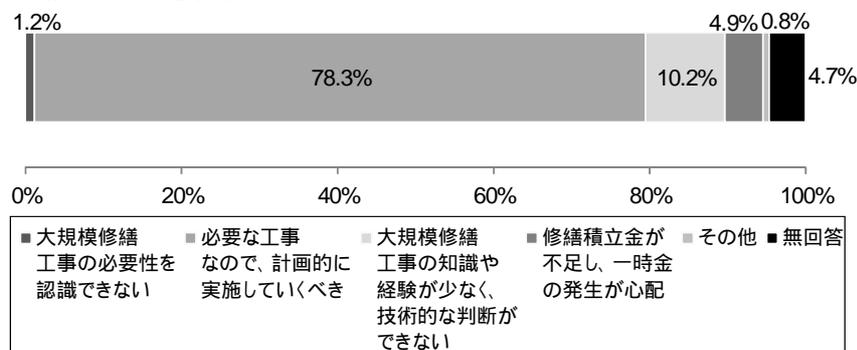


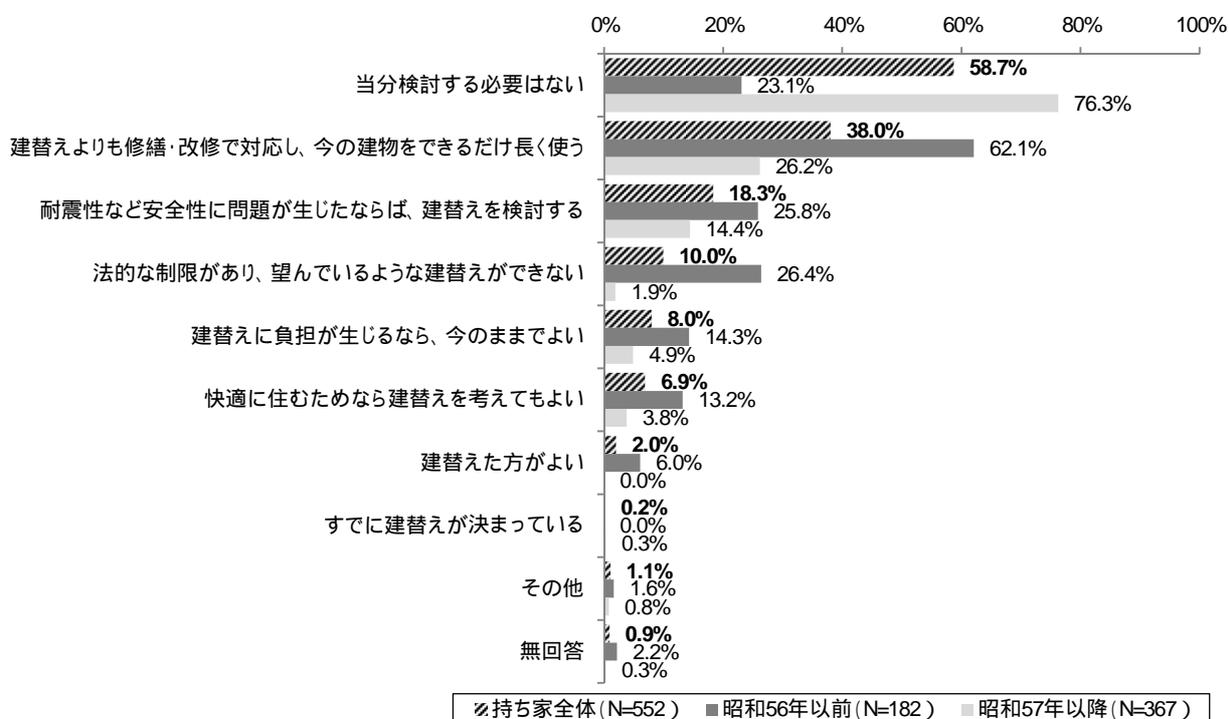
図 3-2-4 長期修繕計画の必要性 [N=512]



建替えについて

マンションの建替えについてみると、「当分検討する必要はない」が 58.7%です。建築年別にみると、昭和 56 年以前では、「建替えた方がよい」は 6.0%ですが、「建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使う」は 62.1%です。

図 3-2-5 建替えについて(複数回答) [N=552] 《全体は建築年不明を含む》

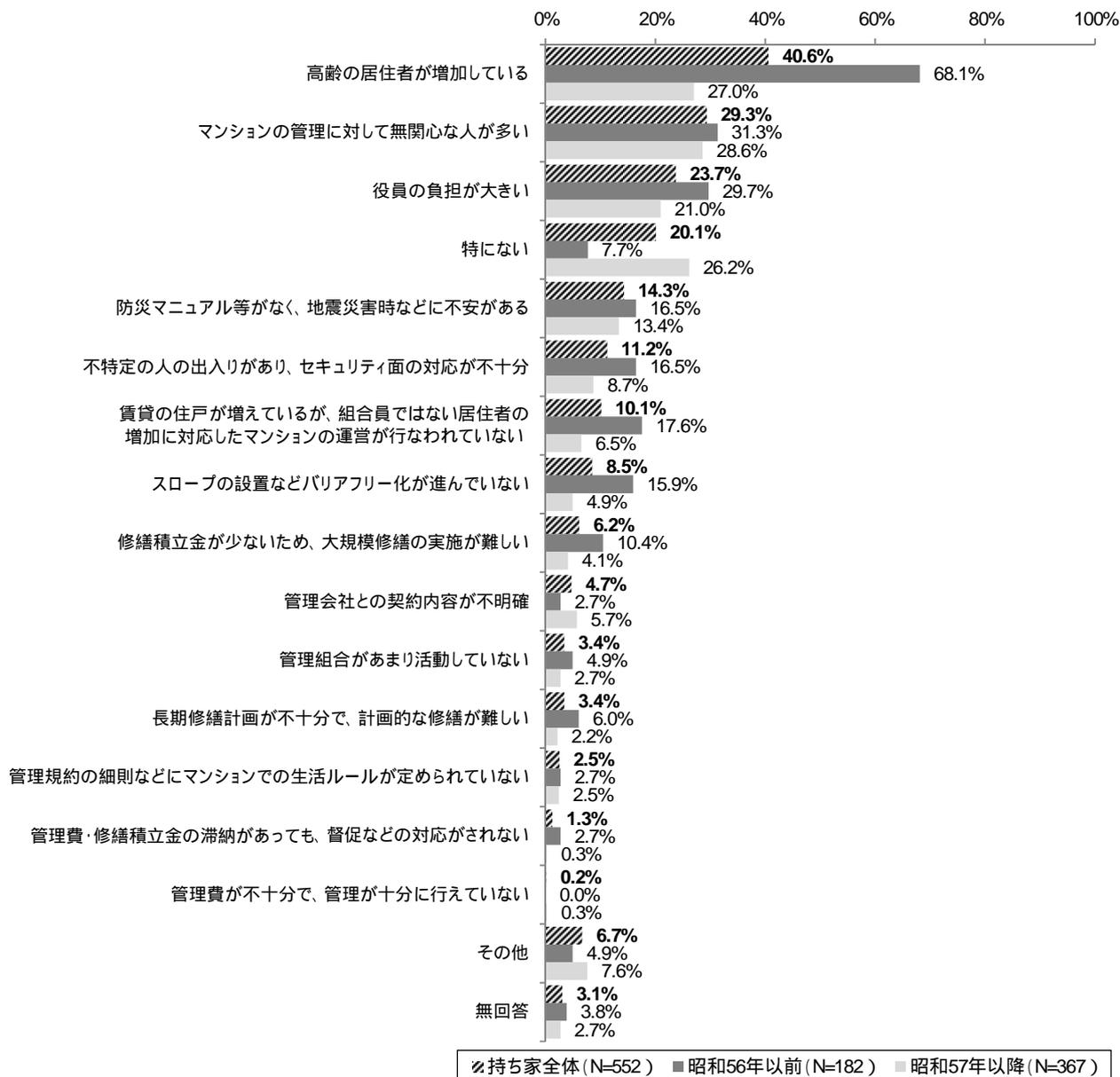


マンションを良好に管理する上での問題点

マンションを良好に管理する上での問題点をみると、「高齢の居住者が増加している」が40.6%と最も多く、次いで「マンションの管理に対して無関心な人が多い」が29.3%、「役員の負担が大きい」が23.7%、「特にない」が20.1%です。

建築年別にみると、昭和56年以前では、「特にない」は7.7%で、多くのマンションで管理上の問題が発生していると考えられます。特に、「高齢の居住者が増加している」は68.1%と最も多いです。

図 3-2-6 マンション管理上の問題(複数回答)[N=552] 《全体は建築年不明を含む》

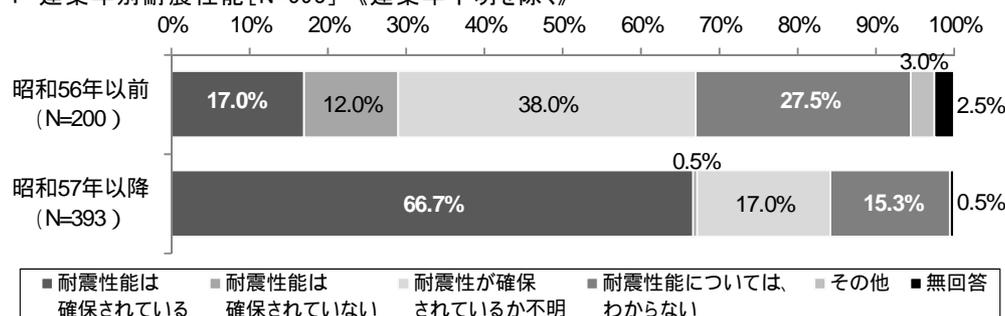


3. 防災への取り組み

(1) 耐震性能

建築年別にお住まいのマンションにおける耐震性能の状況を見ると、昭和56年以前では「耐震性能は確保されている」は17.0%で、「耐震性が確保されているか不明」が38.0%、「耐震性能については、わからない」が27.5%です。新耐震基準である昭和57年以降でも「耐震性が確保されているか不明」が17.0%、「耐震性能については、わからない」が15.3%と、耐震性能については理解されていない状況が分かります。

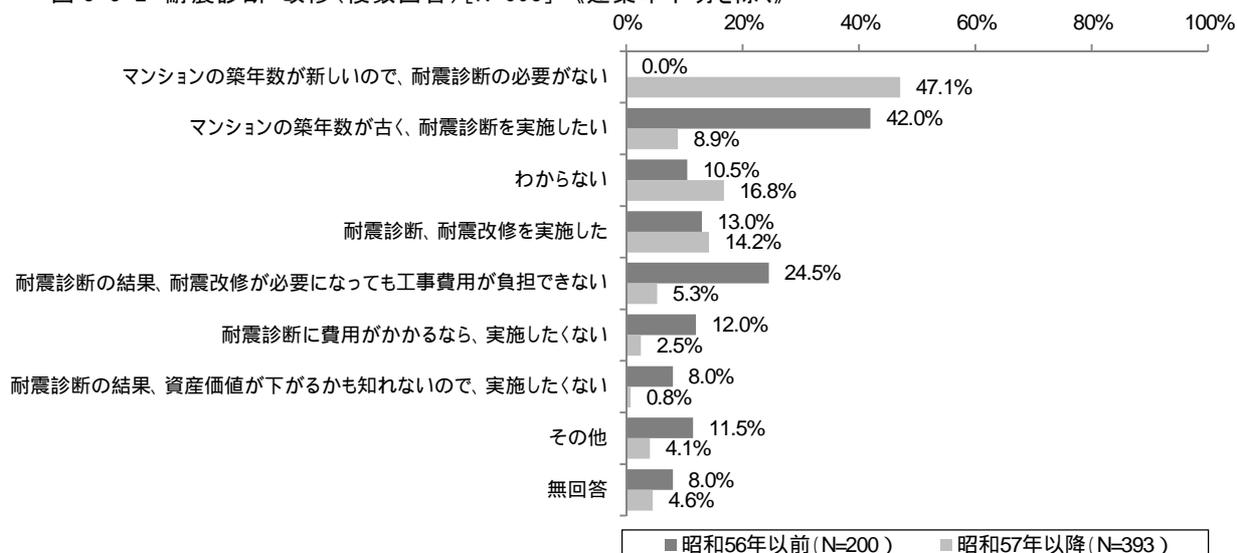
図 3-3-1 建築年別耐震性能 [N=593] 《建築年不明を除く》



(2) 耐震診断・改修

建築年別に耐震診断や改修への意向をみると、昭和56年以前では「マンションの築年数が古く、耐震診断を実施したい」が42.0%で最も多いです。「耐震診断の結果、耐震改修が必要になっても工事費が負担できない」が24.5%、「耐震診断に費用がかかるなら、実施したくない」が12.0%と、費用面への懸念がうかがえます。

図 3-3-2 耐震診断・改修 (複数回答) [N=593] 《建築年不明を除く》



(3) 防災

防災対策について、家庭とマンション全体でみると、家庭では、「水や食糧等の備蓄」が67.8%で最も多く、次いで「非常持ち出し品の用意」が49.0%、「家具類の転倒防止やガラス飛散防止」が46.5%です。

マンション全体において実施している防災対策をみると、「防災訓練の実施」は45.1%で最も多く、次いで「緊急時の初動体制・指揮・意思決定方法などの確立」は15.9%です。また、「実施している」と「取組むべき」を合計すると、各項目で8割前後となり防災対策の必要性を認識していることが分かります。

図 3-3-3 家庭での防災対策(複数回答)[N=596]

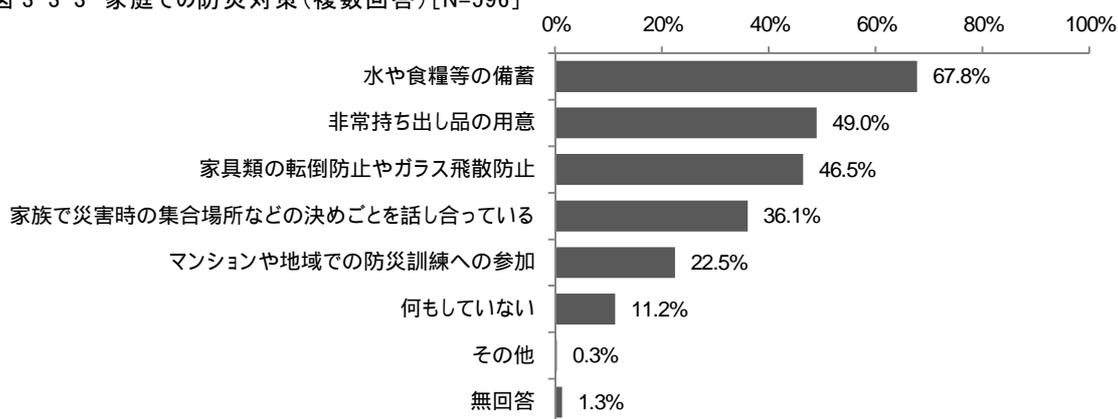
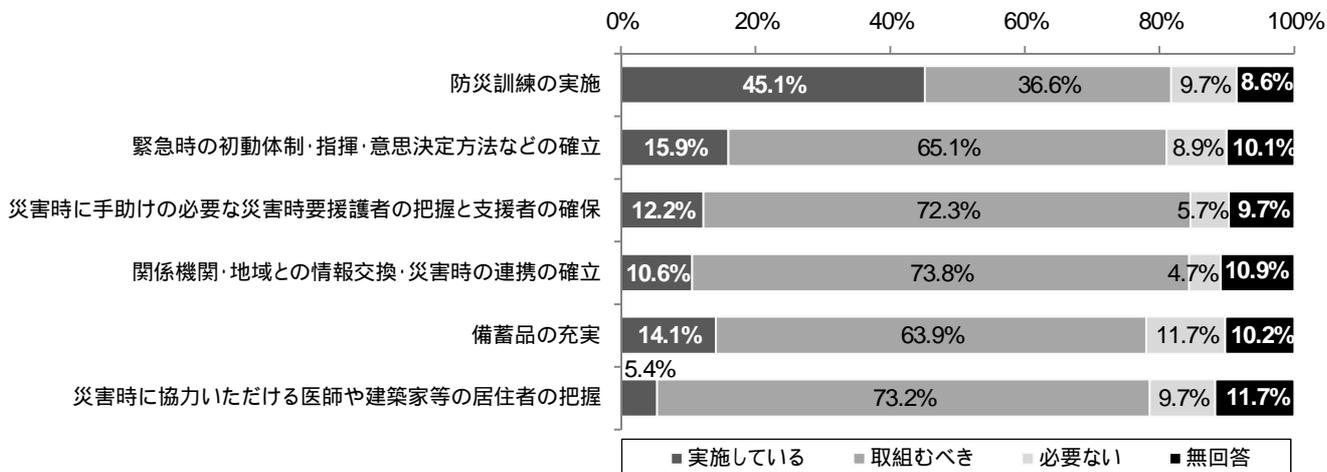


図 3-3-4 マンション全体での防災対策(複数回答)[N=596]



4. 居住者の住生活・交流

(1) 交流状況

交流状況

マンション内での交流状況についてみると、「両隣程度の方と面識・交流がある」が40.9%で最も多く、「ほぼ知らない」は19.3%です。

年齢別にみると、面識・交流がある割合を「半分以上」でみると、「50～69歳」、「70歳以上」は「49歳以下」に比べて高くなりますが、「ほぼ知らない」は年代での大きな変化はありません。

マンション内での交流の必要性については、「とても必要だと思う」が28.9%、「まあまあ必要だと思う」が56.9%です。交流が必要な理由についてみると、「防犯、防災力の向上につながるから」が69.9%で最も多く、次いで「助け合いが生まれるから」が68.1%、「トラブルの防止につながるから」が52.6%です。

図 3-4-1 交流状況 [N=596] 《全体は年齢不明を含む》

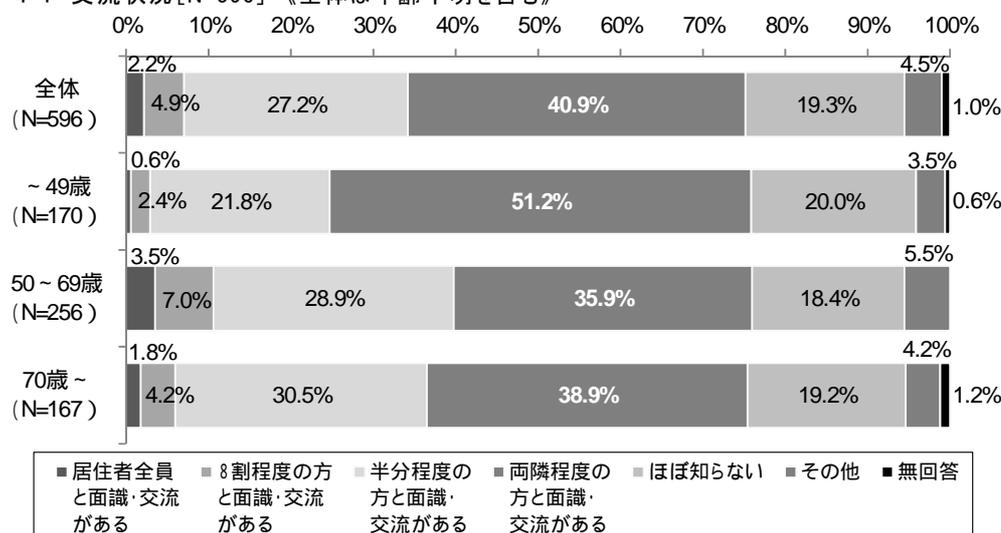


図 3-4-2 交流の必要性 [N=596] 《全体は年齢不明を含む》

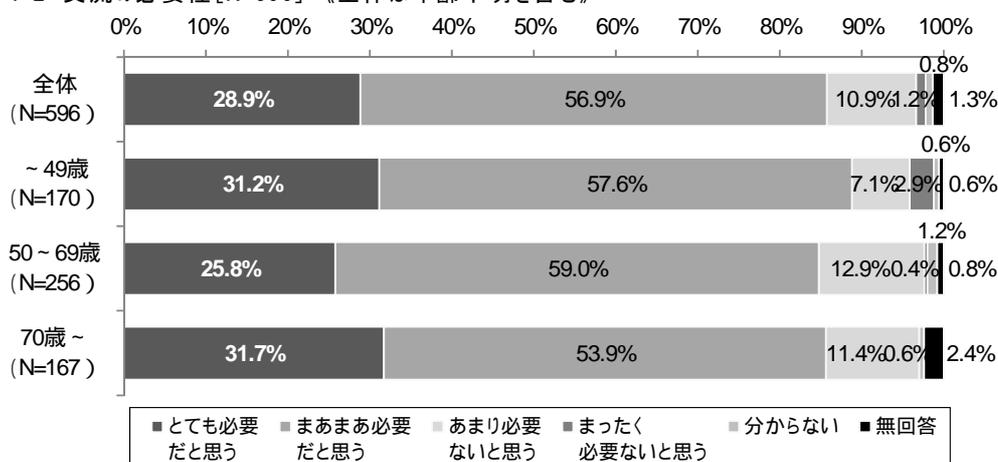
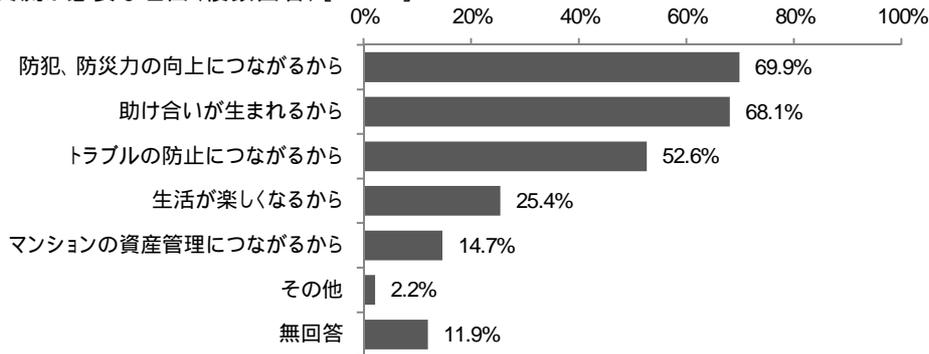


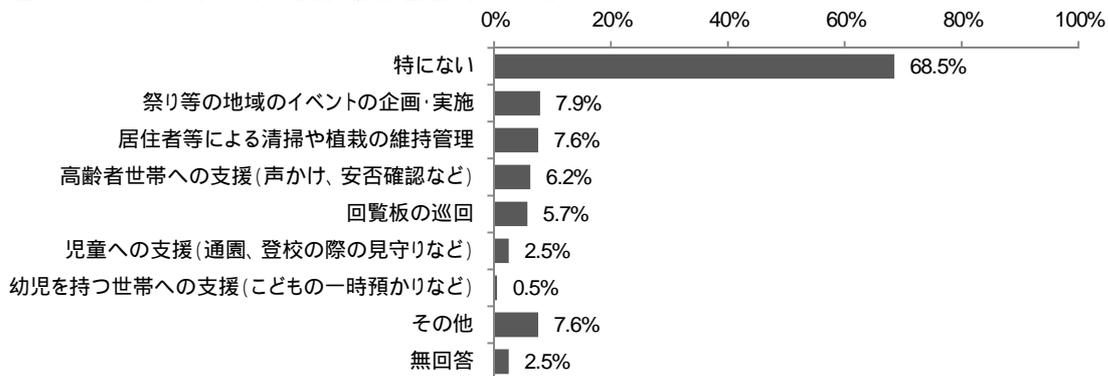
図 3-4-3 交流が必要な理由(複数回答)[N=511]



マンション内での活動

交流のきっかけとなるマンション内での活動についてみると、「特にない」が 68.5%です。活動内容をみると、「祭り等の地域のイベントの企画・実施」が 7.9%、「居住者等による清掃や植栽の維持管理」が 7.6%、「高齢者世帯への支援(声かけ、安否確認など)」が 6.2%です。

図 3-4-4 マンション内での活動(複数回答)[N=596]



(3) 地域との連携

回答者の地域での活動状況を見ると、「地域ではまったく参加や活動はしていない」が 68.1%で最も多いです。活動内容をみると、「地域のサークルやクラブ活動」が 13.8%、「コミュニティセンターでの活動」が 6.7%です。

住んでいるマンションと地域との今後の連携についてみると、「災害に備えた自主防災組織への参加する」が 48.8%で最も多く、次いで「近隣の福祉の会や地域社協と連携を進める」が 34.1%です。

図 3-4-5 地域活動への参加状況(複数回答)[N=596]

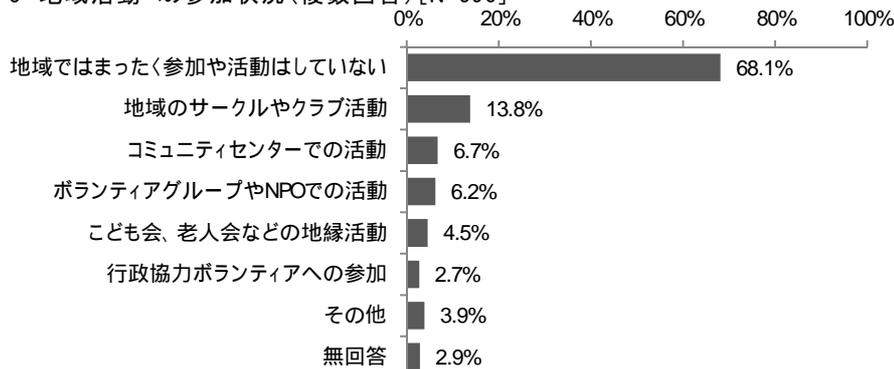
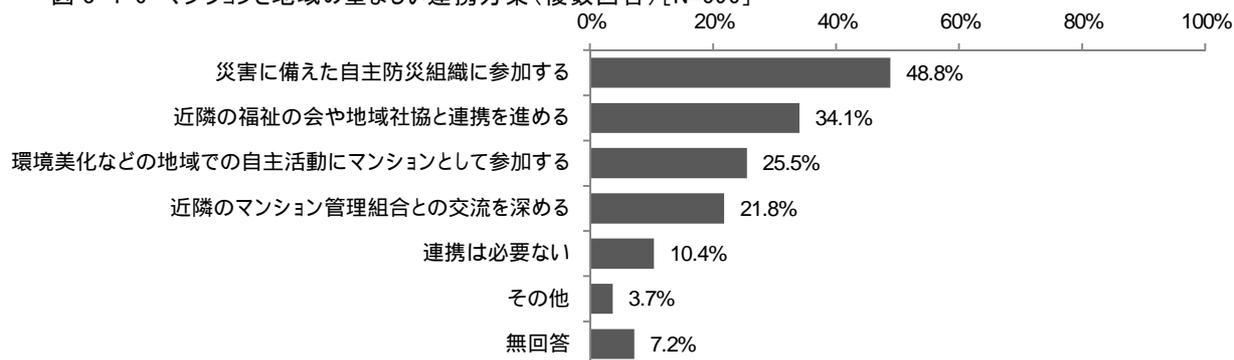


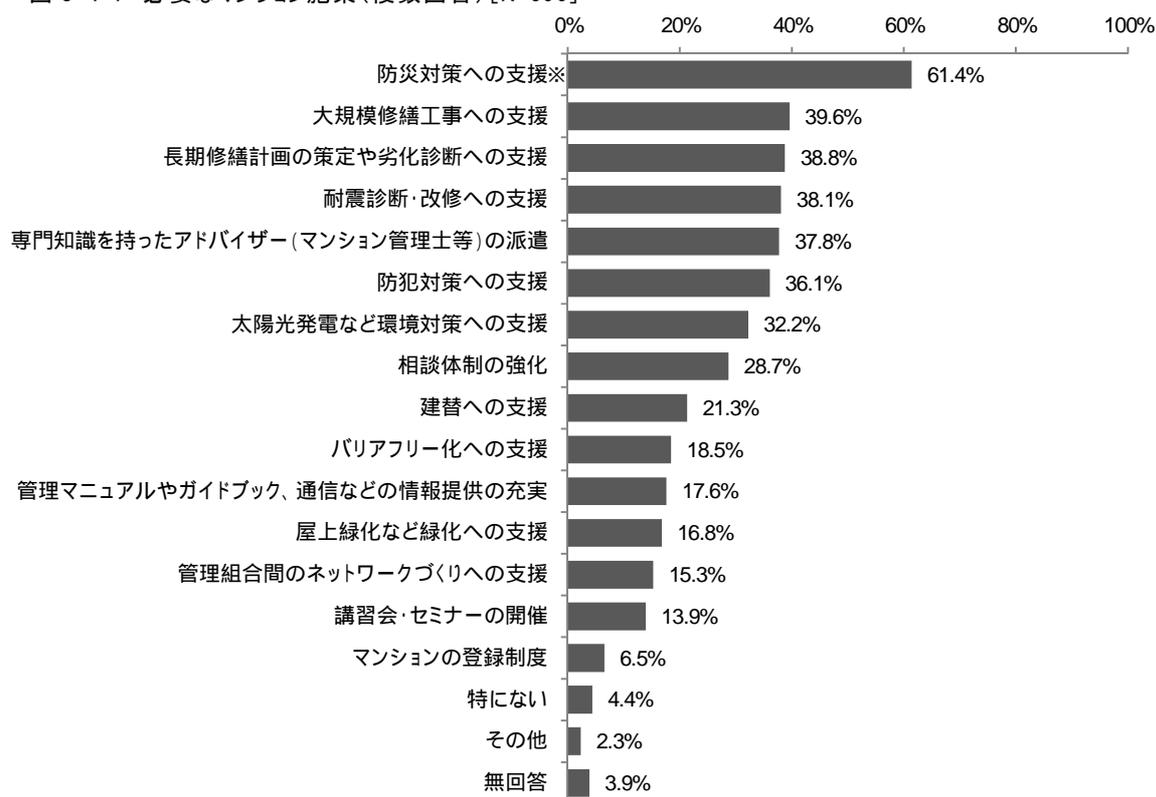
図 3-4-6 マンションと地域の望ましい連携方策(複数回答)[N=596]



(4) マンション施策

今後マンションの維持管理や修繕等を円滑に行っていくための行政の支援策をみると、「防災対策への支援」が61.4%で最も多く、次いで「大規模修繕工事への支援」が39.6%です。「長期修繕計画の策定や劣化診断への支援」が38.8%、「耐震診断・改修への支援」が38.1%、「専門知識を持ったアドバイザー(マンション管理士等)の派遣」が37.8%と、建物の維持管理に対する内容が続いています。

図 3-4-7 必要なマンション施策(複数回答)[N=596]



※調査票における「地震・火災・水害等防災対策への支援」と「防災対策への支援」を合算している。

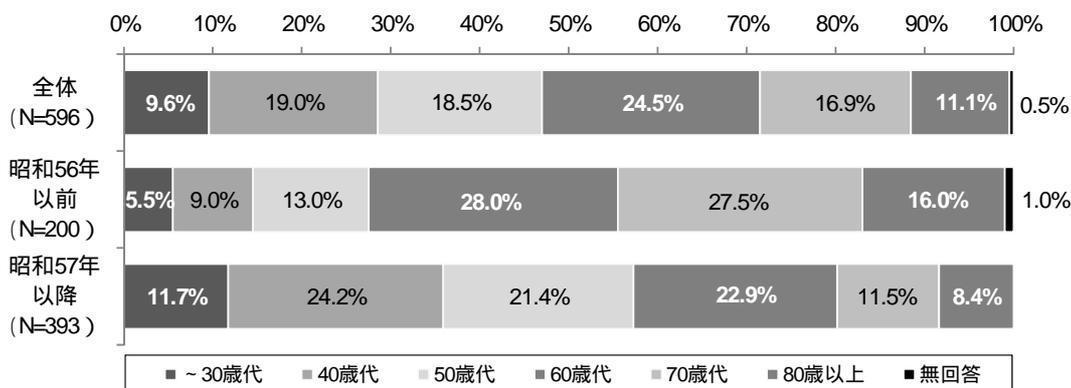
5. 回答者の属性

年齢

回答者の世帯主の年齢をみると、「60 歳代」が 24.5%で最も多く、次いで「50 歳代」が 18.5%です。「70 歳代」が 16.9%、「80 歳以上」が 11.1%と、「70 歳以上」が 28.0%です。

建築年別にみると、昭和 56 年以前では、「～30 歳代」が 5.5%、「40 歳代」が 9.0%と「49 歳以下」は 14.5%ですが、昭和 57 年以降では、「～30 歳代」が 11.7%、「40 歳代」が 24.2%と、「49 歳以下」は 35.9%で、20 ポイント近く差があります。

図 3-5-1 世帯主の年齢 [N=596] 《全体は建築年不明を含む》



家族構成

回答者の家族構成をみると、「夫婦とその子どもからなる家族」が 36.7%で最も多く、次いで「夫婦のみの家族」が 33.2%です。

年齢別にみると、49 歳以下では、「夫婦とその子どもからなる家族」が 65.3%で最も多いです。50～69 歳以下では、「夫婦のみの家族」が 35.9%で最も多く、次いで「夫婦とその子どもからなる家族」が 35.2%です。70 歳以上では「夫婦のみの家族」が 43.7%で最も多く、次いで「単身」が 35.9%です。

家族人数をみると、「2 人」が 38.4%で最も多く、次いで「3 人」が 23.0%、「1 人」が 21.1%です。

65 歳以上の高齢者がいる人数をみると、高齢者がいない世帯である「0 人」が 57.6%ですが、「1 人」が 21.6%、「2 人」が 19.5%です。

図 3-5-2 年齢別家族構成 [N=596] 《全体は年齢不明を含む》

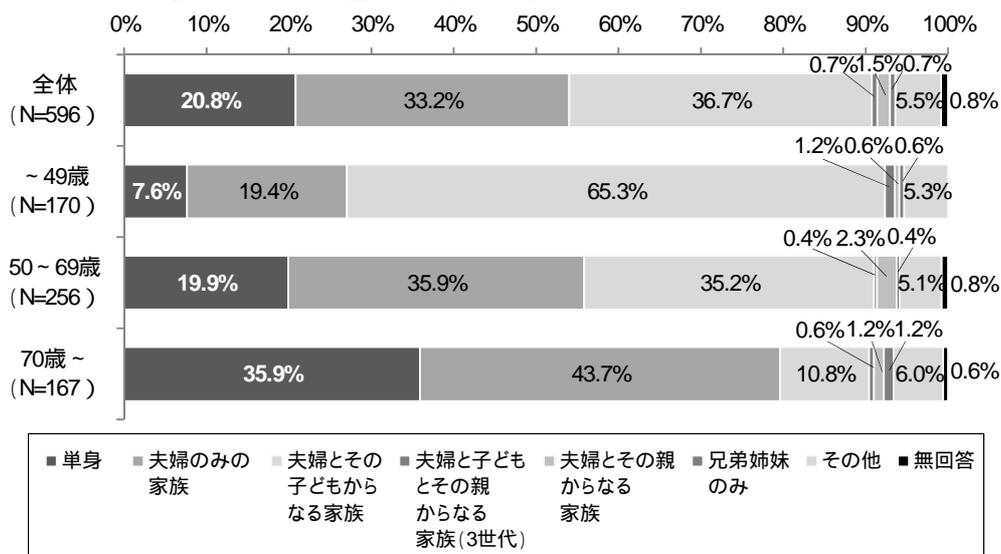


図 3-5-3 年齢別家族人数 [N=596] 《全体は年齢不明を含む》

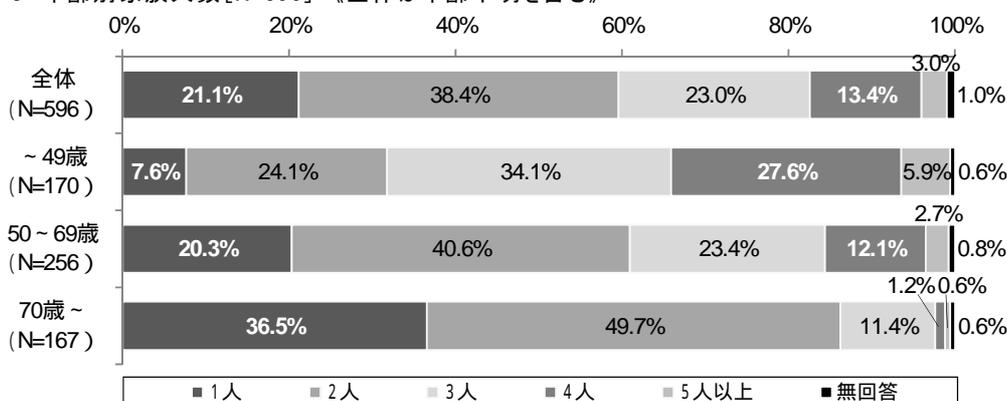
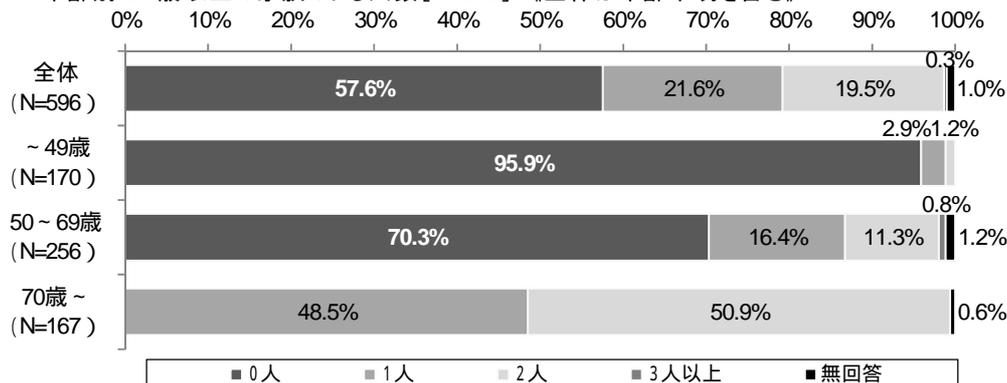


図 3-5-4 年齢別 65歳以上の家族のいる人数 [N=596] 《全体は年齢不明を含む》



第4章 調査結果からみた課題と支援策の検討

管理組合向け調査及び居住者向け調査の結果を踏まえ、分譲マンションに関する支援の方向を整理します。

1. 実態調査からみた分譲マンション像と居住者像

(1) 分譲マンション像



建物

平均戸数規模	40戸（25戸以下の分譲マンション比率 45%）
平均階数	5.9階
旧耐震基準建物率	32%（東京都全域では 22%）
平成15年からの増加率	1.6倍（戸数での比較）

- ・ 鉄道駅周辺の中町、吉祥寺本町、境南町に多くが立地しています。
- ・ 管理組合用郵便受けや管理員室のない分譲マンションが 30%程度を占めており、集会室は 80%以上の分譲マンションで未整備です。



管理組合

全部管理業務委託率	74%（東京都全域では 73%）
長期修繕計画作成率	71%（東京都全域では 77%）
耐震診断実施率	23%（耐震改修実施率は 5%） 旧耐震基準建物に対する比率

- ・ 多くの管理組合では総会を年に一回、理事会・役員会を年に数回開催しています。
- ・ 防災への取組みでは、定期的な防災訓練の実施が 17%、特にないが 39%です。
- ・ 管理上での問題は、管理に無関心な居住者が多い（39%）、役員のなり手がいない（30%）、防災マニュアルが未整備等、防災面に不安がある（22%）です。
- ・ 支援策として要望の高いものは、大規模修繕工事への支援（42%）、耐震診断・改修への支援（40%）、防災対策への支援（34%）です。



交流

居住者組織のあるマンション	14%	居住者組織のないマンション	81%
居住者活動のあるマンション	34%	居住者活動のないマンション	54%

- ・ 管理組合はありますが、親睦会や自治会などの居住者組織のある分譲マンションは多くありません。
- ・ 居住者活動は、建物内の清掃・植栽の管理（19%）や高齢者世帯の見守り（7%）がありますが、取組みは多くありません。

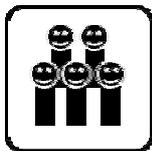
(2) 居住者像



居住者像

世帯主の年齢	30歳代以下 10%、40歳代、50歳代はともに 19%、60歳代 25%、70歳以上 28%
居住年数	5年未満 19%、5年以上 10年未満 25%、10年以上 20年未満 34%、20年以上 21%
ファミリー世帯率	37% 夫婦とその子供からなる世帯
夫婦のみ世帯率	33%
単身世帯率	21%

- ・本市の分譲マンションを選んだ理由は、公共交通の利便性が高い(71%)、買い物便利(54%)、静かな居住環境(46%)です。
- ・分譲マンションの購入理由は、管理・メンテナンスが楽(68%)、セキュリティ面が安心(56%)です。
- ・分譲マンション居住のデメリットは、騒音に気がつかう(42%)、管理組合の理事になることが負担(33%)、管理費等の負担が多い(30%)です。
- ・管理上の問題は、高齢者の居住者の増加(41%)、管理に無関心な人が多い(29%)、役員の負担が大きい(24%)です。



分譲マンションでの住生活

交流のある範囲	8割以上の方と交流がある7%、半分程度の方と交流がある27%、両隣程度の方と交流がある41%、ほぼない19%
交流を必要と考える	とても必要29%、まあまあ必要57%
マンション内の活動	特にない69%
地域活動への参加率	参加や活動はしていない68%
管理組合の出席率	出席する63%、ほとんど出席しない34%

- ・交流のきっかけとなるマンション内での活動は、祭りや清掃・植栽等の維持管理(ともに8%)と低調ですが、86%が交流を必要と考えています。
- ・交流による防災・防犯力の向上と共助への期待はそれぞれ70%で、53%はトラブルの防止につながるとも考えています。
- ・旧耐震基準の分譲マンションにお住まいの62%が修繕や改修により、今の建物をできるだけ長く使うことを希望し、26%は法的規制により希望する建替えができないと考えています。
- ・家庭での防災対策では、水等の備蓄(68%)、非常持ち出し品の用意(49%)、家具類の転倒防止等(47%)の取組みが行われています。
- ・支援策として要望の高いものは、防災対策(61%)、大規模修繕工事(40%)、長期修繕計画の策定や劣化診断(39%)、耐震化及びアドバイザー派遣(ともに38%)です。

2. 課題の整理

築後 30 年以上経過した分譲マンションでの建物の老朽化と居住者の高齢化の同時進行

- ・旧耐震基準建物であり、耐震診断の実施と必要に応じた適切な耐震改修が必要
- ・建物の劣化に対する計画的な修繕と、将来の建替えを想定した検討が必要
- ・賃貸化や空き住戸の発生等による管理上の問題の発生
- ・バリアフリー化や省エネルギー化など居住者ニーズや社会的ニーズに応じた共用施設及び設備の更新が必要

小規模な分譲マンションが多く立地

- ・管理員がないケースが多く、共用施設の整備率も低いため、共同管理意識が希薄
- ・管理組合の窓口となる代表者連絡先が不明なため、連絡が困難

大規模修繕工事に関連する対策の必要

- ・建物を良好に維持管理するための大規模修繕工事計画とその資金計画からなる長期修繕計画について、建築年数の古い分譲マンションを中心に未作成のケースがある
- ・大規模修繕工事に必要な設計図書等書類の保管が不十分な分譲マンションがある
- ・大規模修繕工事に対する支援の要望が高い

急務となっている耐震化対策

- ・耐震診断・改修の実施率が低く、費用面とそれに起因する合意形成の困難さが未実施の主な理由
- ・耐震化に対する理解・情報の不足
- ・耐震診断・改修に対する支援の要望が高い

建替えへの対応

- ・建替えよりも修繕・改修による建物の長寿命化を志向
- ・建替え後に同じ規模を確保することが難しいケースがある
- ・建替えか、修繕・改修を行うかの判断等について合意形成が難しい

管理組合活動への参加が低調

- ・管理組合の理事・役員になることを負担に感じる居住者が多く、なり手が不足
- ・管理組合運営に無関心な区分所有者が多く、円滑な管理組合運営に障害
- ・居住者は分譲マンションの管理・メンテナンスが楽だと考える一方、管理組合の理事等になることを負担と考えている

マンション管理に関する情報の不足

- ・区分所有者の責務、分譲マンション管理に関する理解が不足
- ・分譲当初の管理規約の改定が行われていないケースでは、管理規約の改定が必要
- ・適正な額の管理費・修繕積立金への検討・改定が必要だが合意形成が困難

低い防災への取組み

- ・ 居住者の防災対策は進んでいるものの、分譲マンションとしての組織的な対応は不十分である
- ・ 防災対策への支援の要望が高い

限定的なコミュニティ活動、地域とのつながりの希薄さ

- ・ 多くの分譲マンションには管理組合以外の居住者組織がなく、コミュニティ活動や居住者間の交流が少ない
- ・ 居住者の分譲マンション内での活動や地域活動への参加が少ない
- ・ 多くの居住者は、防犯・防災力向上や共助の観点から居住者間及び地域との交流が必要と考えている

分譲マンション向けの施策

- ・ 本市では、マンション対策として以下の施策を推進しているが実績があがっていないものもあり、周知方法や制度の改善等が必要
 - 分譲マンション管理無料相談会の開催（3回/年、無料）
 - 分譲マンション管理セミナーの開催（1回/年、無料）
 - 分譲マンションアドバイザーを管理組合などに派遣
 - 耐震化（診断・設計・改修）助成の実施
 - 耐震性構造相談窓口の開設（毎週水曜、無料）

3. 施策の方向性

- (1) 居住者ニーズに応じた機能や設備の更新支援
 - ・バリアフリー化及び省エネルギー化など居住者ニーズや社会的ニーズに応じた共用施設及び設備の更新への支援
- (2) 耐震性能向上に向けた支援
 - ・耐震化に対する情報提供・相談窓口などの充実
 - ・分譲マンション耐震化（診断・設計・改修）助成制度の利用促進
- (3) 大規模改修・建替えに対する支援
 - ・長期修繕計画作成や劣化診断等に関する支援策の検討
 - ・建替えか修繕かの判断等、建物更新の検討へ向けた支援
- (4) 情報提供の充実
 - ・多様なニーズに応じた適切な情報提供の推進
 - ・分譲マンション管理セミナー等による情報提供機会の充実
 - ・管理組合への情報提供に加え居住者への情報の提供手法の検討
- (5) 相談体制の充実及び専門家の協力
 - ・建築士やマンション管理士などマンションに関する様々な専門家との連携による相談体制の充実
 - ・分譲マンションの維持管理で重要な役割を担う管理会社等との連携、協力関係の構築
- (6) 管理組合との連絡体制の構築
 - ・相談や情報提供の充実に向けた連絡体制の構築
 - ・連絡体制を活用した、分譲マンション支援策の周知・普及の検討と管理組合の現状を継続的に把握する仕組みの検討
- (7) 防災力向上に向けた支援
 - ・分譲マンションの防災力向上のための支援策の検討
- (8) 管理組合・居住者組織の活性化支援
 - ・防災等居住者の関心の高いテーマ等による居住者間及び地域とのコミュニティ形成に向けた支援策の検討
 - ・管理組合等が相互に情報交換、知識やノウハウの共有が図られるようマンション交流会等の分譲マンション相互の交流機会創出の検討
 - ・管理運営の自主性を促進するよう、管理意識の向上に向けた支援策の検討
- (9) 関連部署との連携
 - ・居住者の高齢化、交流の促進、防犯・防災への取り組みなど日常生活や居住環境の向上に係る様々な課題に対応していくため、福祉、防災、まちづくり等の関連部署や関係団体との連携強化

図 4-2-1 施策の方向性



参考資料

1. 調査票

(1) 分譲マンション実態把握に係る調査票

武蔵野市分譲マンションの実態把握に係る調査

調査へのご協力をお願い

日頃より市政に、ご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

市では、平成 14 年度に分譲マンションの実態調査を実施いたしましたが、調査実施から 10 年が経過し、社会経済情勢の変化や、新たな分譲マンションの建設など、住宅を取り巻く環境に変化が生じていることから、今回、本調査を実施することといたしました。

この調査は、市内に所在する分譲マンションの管理組合等を対象に、建物の維持・管理、住生活の現状や課題等をお聞きし、今後の支援策検討のための基礎資料を得ることを目的に実施するものです。

調査結果は、本調査の目的以外には使用せず、個別の情報について公表することはありません。

ご多用のところ誠に恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願いいたします。

平成 24 年 11 月 武蔵野市

回答に際してのお願い

回答はマンション全体について把握している方がお答え下さい。管理組合の代表又は役員の方、設問によっては管理会社の方に回答していただいても構いません。

ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れ、訪問回収をご希望の場合は、 月 日（配布後約 2 週間）に、調査員へお渡しください。

また、郵送の場合は、同封の返信用封筒に入れて、 月 日までにご返送くださいますようよろしくお願いいたします。

本調査について、ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

問い合わせ先

武蔵野市都市整備部住宅対策課（担当 荻野、原澤）

〒180-8777 東京都武蔵野市緑町 2-2-28

電 話 0422-60-1905（直通）

e-mail sec-jyutaku@city.musashino.lg.jp

調査業務委託先 / 株式会社住宅・都市問題研究所（担当 小倉、吉岡）

〒151-0072 東京都渋谷区幡ヶ谷 3-20-1 トライビル

電 話 03-6276-7155（代表）

問4．マンションの共用施設および設備について、うかがいます。(あてはまるもの1つに)

管理員室・管理事務所	1. ある	2. ない
管理組合用の郵便受け	1. ある	2. ない
集会室・集会所	1. ある【面積.....㎡】	2. ない
ゴミ集積場	1. ある	2. ない
資源ゴミの分別集積場	1. ある	2. ない
エレベーター	1. ある	2. ない
オートロック(マンション出入口)	1. ある	2. ない
こどもの遊び場・広場・キッズルーム	1. ある	2. ない
防犯カメラ	1. ある	2. ない
防災備蓄倉庫	1. ある【面積.....㎡】	2. ない

問5．駐車場・駐輪場・バイク置き場について、うかがいます。

(あてはまるもの1つに ある場合は、台数をご記入ください。)

駐車場(敷地内)	機械式	1. ある【台数.....】	2. ない
	平置き	1. ある【台数.....】	2. ない
駐車場(敷地外)		1. ある【台数.....】	2. ない
駐輪場		1. ある【台数.....】	2. ない
バイク置き場		1. ある【台数.....】	2. ない

2. マンションの管理組合の活動についておたずねします

問6．管理組合はありますか。ある場合は、法人登記の有無についてお答えください。

(あてはまるもの1つに)

1. 管理組合がある	法人登記(1. している 2. していない)
2. 管理組合がない	回答後、問12へ
3. わからない	回答後、問12へ

問7．管理組合の設立の経緯をお答えください。(あてはまるもの1つに)

1. 区分所有者が自主的に結成	2. 分譲会社の作成した書面により結成
3. 分譲会社が設立総会を開き、結成管理	4. 管理会社の指導で結成
5. その他【.....】	
6. わからない	

問8．管理組合の総会、役員会・理事会の開催状況について、うかがいます。

(あてはまるもの1つに)

総会	1．年に数回 2．年に1回 3．数年に1回 4．ほとんど開催していない 5．その他【.....】
役員会・理事会	1．月に1回程度 2．年に数回 3．年に1回 4．数年に1回 5．ほとんど開催していない 6．役員会・理事会の組織がない 7．その他【.....】

問9．管理組合の総会に出席する区分所有者の人数（委任状によるものを除く）について、うかがいます。(あてはまるもの1つに)

1．区分所有者の3/4以上が出席 3．区分所有者の1/4～1/2が出席 5．ほとんど出席者がいない 7．わからない	2．区分所有者の1/2～3/4程度が出席 4．区分所有者の1/4に満たない 6．いままで一度も開催したことがない
--	--

問10．役員の任期及び改選方法は、どのように行われていますか。

(あてはまるもの1つに)

1．任期は1年で全員同時に改選 2．任期は1年で半数ごとに改選 3．任期は2年で全員同時に改選 4．任期は2年で半数ごとに改選 5．その他【.....】
--

問11．専門委員会は設置されていますか。(あてはまるもの1つに)

1．設置されている → 設置している専門委員会(あてはまるもの <u>すべてに</u>) 大規模修繕工事関係(修繕委員会等) 耐震診断・改修工事関係 建替えの検討 その他 【.....】
2．設置されていない

3. マンションの管理規約についてうかがいます

問12. 管理規約はありますか。(あてはまるもの1つに)

1. ある	回答後、問16へ 回答後、問16へ
2. ない 作成予定(1.ある 2.ない)	
3. わからない	

問13. 管理規約を改正したことはありますか。(あてはまるもの1つに)

1. ある 改正年(複数回ある場合は直近)【昭和・平成_____年】
2. ない

問14. 現在の管理規約はどのように作成されたものですか。(あてはまるもの1つに)

1. 分譲会社または管理会社が作った案を承認したもの
2. 区分所有者が主体的に作成したもの
3. わからない
4. その他【.....】

問15. 管理規約では、「建物の区分所有等に関する法律」にいう「管理者」を定めていますか。(あてはまるもの1つに)

1. <u>管理者*</u> を定めている
管理者はどなたですか(あてはまるもの1つに) 管理組合の代表者(理事長など) 管理組合の代表者以外の区分所有者 マンションの管理会社・分譲会社 明記していない その他【.....】
2. 定めていない
3. わからない

*管理者とは、管理組合を代表する人。理事長という場合が多い。管理組合の業務執行の代表

問16. マンションの、1ヶ月あたりの管理費・修繕積立金はいくらですか。

また、3ヶ月以上滞納している住戸はありますか。ある場合は、おおむねで結構ですので戸数をご記入ください。

1ヶ月の管理費	戸あたり平均【.....】円
1ヶ月の修繕積立金	戸あたり平均【.....】円
3か月以上滞納している戸数	1.ある【.....戸】 2.ない 3.不明

4 . 管理業務についておたずねします

問 1 7 . 管理業務（清掃・設備保守・事務など）はどのように行われていますか。
 （あてはまるもの1つに）

1 . 管理会社に全ての業務を委託している 2 . 管理会社に一部の管理業務を委託している	管理会社の名称【 】 委託している業務分野（あてはまるもの <u>すべてに</u> ） 事務管理業務（管理費等の出納、組合の予算決算、運営業務等） 管理員業務（受付、点検、立会い等） 清掃業務（建物共用部分の清掃業務） 設備管理業務（エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検） その他【 】
3 . かつては管理会社に委託していたが、現在は、委託していない 4 . マンションができてからこれまでに管理会社に委託したことはない	

問 1 8 . マンションには管理員はいますか。（あてはまるもの1つに）

1 . 住み込みの管理員がいる 3 . 定期巡回による管理員がいる 5 . その他【 】	2 . 通勤の管理員がいる 4 . 管理員はいない
--	------------------------------

問 1 9 . マンションを良好に管理する上で、どのような問題があるとお考えですか。
 （あてはまるものすべてに）

1 . マンションの管理に対して無関心な居住者が多い 2 . 管理組合が機能していない 3 . 役員のなり手がいない 4 . 役員への負担が増大している 5 . 管理規約細則の内容が不十分である（または見直しが必要である） 6 . 長期修繕計画が整備されていないため、計画的な修繕が行われていない 7 . 修繕積立金が少なく大規模修繕の実施ができるか不安である 8 . 管理費が適切でないため、管理が十分に行えない 9 . 管理会社が契約通りに業務を履行しない 10 . 管理会社への委託内容が不明瞭である 11 . 管理費・修繕積立金の滞納請求への対応が十分に行われていない 12 . 不特定の人のお出入りがあり、防犯面に不安がある 13 . 防災マニュアルが整備されていないなど、地震災害時などの防災面に不安がある 14 . 居住者に高齢者が増加し、バリアフリーに向けた対応が必要になってきている 15 . 賃貸の住戸が増え、マンション内の秩序が保たれていない 16 . 雨漏り、水漏れや外壁の剥離など設備や建物劣化が進行している 17 . 特に問題があると考えていない 18 . その他【 】
--

問20. マンション管理等に関連したトラブルは発生していますか。

(あてはまるものすべてに)

1. 居住者間のトラブル
2. 近隣住民とのトラブル
3. 管理組合の運営に係わるトラブル
4. 管理費等のトラブル
5. 管理規約をめぐるトラブル
6. 修繕をめぐるトラブル
7. 建替えをめぐるトラブル
8. 特に課題やトラブルは発生していない
9. その他【.....】

問21. マンションでの生活に関連するトラブルやルール違反はありますか。

(あてはまるものすべてに)

1. 生活騒音に関すること
2. ごみ出し・分別収集に関すること
3. ペットの飼育に関すること
4. 駐車に関すること
5. 自転車の放置・駐輪に関すること
6. 共用部分(バルコニー・廊下)の利用に関すること
7. 住戸専有部のリフォームに関すること
8. その他【.....】

問22. 問20や問21マンション管理上の課題やトラブルに対して、どのように対処されましたか。(あてはまるものすべてに)

1. 管理会社に相談した
2. 分譲会社に相談した
3. 管理組合の団体の相談窓口等を利用した
4. (財)マンション管理センターの相談窓口等を利用した
5. 市の相談窓口や分譲マンションアドバイザー派遣制度を利用した
6. 管理組合独自で対応した
7. 何も対処していない
8. その他【.....】

5 . 大規模修繕の取り組みについておたずねします

問23 . 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。作成している場合は、当初の作成年および直近の改定年をご記入ください。改定予定がある場合にも予定年をご記入ください。

1 . 作成している

- ・当初の作成年 昭和・平成【 _____ 】年
- ・直近の改定年 昭和・平成【 _____ 】年

2 . 作成中または作成予定がある 平成【 _____ 】年作成予定

3 . 作成していない

作成していない理由は何ですか。(あてはまるものすべてに)

- 竣工当初から作成されていなかった
- 作成が必要だという意見が少ない
- 作成の方法がわからない
- 作成を依頼する専門機関や専門家がわからない
- 作成する費用が捻出できない
- 専門知識を持つ人がいない
- 竣工間もないため作成する必要がない
- 区分所有者の合意形成が図れない
- その他【 _____ 】

問24 . これまで大規模修繕工事を実施したことがありますか。ある場合は、これまでに実施した修繕工事の実施年（複数回の場合は直近）を記入してください。

1 . 実施したことがある

外壁補修・塗装	1 . ある【昭和・平成_____年】	2 . ない	3 . 不明
鉄部塗装	1 . ある【昭和・平成_____年】	2 . ない	3 . 不明
屋上防水工事	1 . ある【昭和・平成_____年】	2 . ない	3 . 不明
給水管工事	1 . ある【昭和・平成_____年】	2 . ない	3 . 不明
排水管工事	1 . ある【昭和・平成_____年】	2 . ない	3 . 不明
エレベーター工事	1 . ある【昭和・平成_____年】	2 . ない	3 . 不明

2 . 実施したことがない

問 25 . マンションの竣工図および修繕工事等の記録は保管されていますか。
(あてはまるもの1つに)

1 . 保管されている

どのような資料が保管されていますか。(あてはまるものすべてに)

- 建築意匠図
- 構造詳細図、構造計算書
- 設備
- 修繕工事に関する書類(見積書、工事契約書等)
- 販売時のパンフレット
- その他

【.....】

2 . 保管されていない

3 . わからない

6 . マンションの耐震化についておたずねします

問 26 . マンションの耐震診断を実施しましたか。(あてはまるもの1つに)

1 . 建物が新耐震基準(昭和56年改正)に適合している。 **回答後、問28へ**

2 . 実施した 昭和・平成【.....】年

3 . 実施する予定である 平成【.....】年実施予定 **回答後、問28へ**

4 . 実施していない **実施していない理由を回答後、問28へ**

実施していない理由を教えてください。(あてはまるものすべてに)

- 診断方法や費用などがよくわからない
- 相談先がわからない
- 構造図など、耐震診断に必要な基礎資料が保管されていない
- 区分所有者の合意形成が難しい
- 建替えを検討する時期にきている
- 耐震診断の費用が高い
- 診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない
- 診断結果が悪い場合、資産価値が低下することが心配
- アスベストがある可能性があり診断を依頼するのが難しい
- 診断は実施していないが、耐震性能を満たしていると思う

その理由【.....】

その他【.....】

問27. 問26で「2. 実施した」と回答した方にうかがいます。マンションの耐震診断後、耐震改修工事を実施しましたか。(あてはまるもの1つに)

1. 実施した 昭和・平成【.....】年
2. 実施する予定である 平成【.....】年実施予定
3. 実施していない

実施していない理由を教えてください(あてはまるものすべてに)

- 耐震診断の結果、基準を満たしていた
 区分所有者の合意形成が難しい
 耐震改修工事の費用が高い
 戸あたり【.....】円程度まで可能
 建替えも検討している
 その他【.....】

7. 建替えへの取り組みについておたずねします

問28. 建替えの検討状況について、うかがいます。(あてはまるもの1つに)

1. 当分検討する必要はない
2. 検討する必要はあるが、まだしていない
3. 近く検討する予定がある
4. 現在、検討中である
5. かつて検討したことがあるが、現在は検討していない
6. すでに建替えが決まっている 平成【.....】年実施予定

問29. 建替えを検討するうえでどのような問題があるとお考えですか。
 (あてはまるものすべてに)

1. 区分所有者が建替えに消極的である
2. 建替えるべきか改修して長く使うべきか判断が難しく、意見が割れている
3. 建替えの進め方に関する意見が異なり、合意形成ができない
4. 調査や計画づくりの進め方がわからない
5. 検討・相談を依頼できる専門家がみつからない
6. 調査や計画作成のための費用が十分準備できない
7. 工事中の仮住居の確保が難しい
8. 建替え事業に協力してくれるデベロッパーがない
9. 法的な制限があり、望んでいるような建替えができない
10. 特に問題はない
11. その他【.....】

8. 防災への取組みについておたずねします

問30. 平成23年3月11日の東日本大震災の時の状況について、うかがいます。
マンションに被害はありましたか。(あてはまるものすべてに)

1. 被害があった

被害の内容を教えてください(あてはまるものすべてに)

- 建物外壁にひび割れが生じた
- タイルが剥落した
- 配管類が壊れた
- ドアやサッシが変形して開かなくなった
- エレベーターが停止した
- エレベーター内で閉じ込めが発生した
- 電気、ガス、水道などのライフラインが止まり生活に不便が生じた
- 地震によりけが人が出た
- その他

【.....】

2. 被害はなかった

問31. 上記地震の直後に、管理組合として対応されたことはありますか。
(あてはまるものすべてに)

- 1. 建物被害状況の点検
- 2. 居住者の安否確認
- 3. 掲示等による居住者への情報提供
- 4. 飲料水等、災害用備蓄品の配付
- 5. 集会室・会議室等を居住者に開放
- 6. 帰宅困難者対策として、ロビー等の共用部分を開放
- 7. その他【.....】

問32. 防災について、どのような取組みをされていますか。(あてはまるものすべてに)

- 1. 定期的な防災訓練の実施
- 2. 建物の構造図を保管するなど、被害を受けても直ぐに復旧できるための対策を講じている
- 3. 介護の必要な人など自力で避難が困難な人の所在の把握
- 4. パンフレット等による災害時の対処方法等に関する事項の周知
- 5. マンションの防災マニュアルの作成(作成中を含む)
- 6. 管理組合や自治会による災害時用の水や食糧等の備蓄
- 7. 自主防災組織を結成している、または結成を検討している
- 8. 特にない
- 9. その他【.....】
- 10. 今後、取組みをはじめるとの予定である

9. 防犯・バリアフリーへの取組みについておたずねします

問33. 防犯について、どのような取組みをされていますか。

(あてはまるものすべてに)

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1. 防犯カメラの設置 | 2. 破壊・ピッキングに強い錠の設置 |
| 3. モニター付きインターホンの設置 | 4. 警備業者への委託 |
| 5. 特にない | |
| 6. その他【.....】 | |

問34. 共用部分のバリアフリーについて、うかがいます。(あてはまるもの1つに)

1. 当初からバリアフリー仕様の建物である
2. バリアフリー改修工事をしたことがある

実施した工事を教えてください(あてはまるものすべてに)

- | | |
|-------------|-------------|
| → スロープの設置工事 | 手すりの設置工事 |
| 床のノンスリップ化 | 通路や開口部の拡幅工事 |
| エレベーターの設置工事 | 自動ドアの設置工事 |
| 通路・階段の照度アップ | |
| その他【.....】 | |

3. バリアフリー改修工事をしたことがない

10. 居住者の住生活・コミュニティについておたずねします

問35. マンション内に管理組合以外の親睦等のための居住者組織はありますか。

(あてはまるものすべてに)

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| 1. 自治会 | 2. 親睦会(老人クラブや子ども会) |
| 3. 各種サークル(グリーンクラブやスポーツサークル) | 4. 特にない |
| 5. その他【.....】 | |

問36. 管理組合または居住者の組織で、どのような活動をしていますか。

(あてはまるものすべてに)

1. 回覧板の巡回
2. 祭り等の地域のイベントへの参加
3. マンション内の清掃や植栽の維持管理
4. 高齢者世帯への支援(声かけ、安否確認など)
5. 児童への支援(通園、登校の際の見守りなど)
6. 幼児を持つ世帯への支援(こどもの一時預かりなど)
7. 地域の防災訓練への参加・協力
8. マンション周辺の清掃
9. 各種募金活動への協力(赤い羽根共同募金など)
10. 特にない
11. その他【.....】

11. マンション管理の改善・向上についておたずねします

問37. 現在、武蔵野市ではマンションの維持・管理向上や情報交換、学習等の機会を提供するため、次のような事業を行っています。

このような事業をご存知ですか。またこのような事業を利用したことはありますか。(項目ごとにあてまるもの1つに)

事業の詳細については、別紙「武蔵野市マンションに関する施策」を参照ください。

事業	ご存知ですか	利用等しましたか
分譲マンション管理無料相談	1. 知っている 2. 知らない	1. 利用した 2. していない
分譲マンションアドバイザー	1. 知っている 2. 知らない	1. 利用した 2. していない
マンション管理セミナー	1. 知っている 2. 知らない	1. 利用した 2. していない
耐震化助成制度	1. 知っている 2. 知らない	1. 利用した 2. していない
直結増圧給水方式への切替	1. 知っている 2. 知らない	1. 実施済み 2. 未実施

問38. 今後マンションの維持管理や修繕等を円滑に行っていくうえで、行政の支援として、どのような施策が重要だと思いますか。(あてはまるものすべてに)

1. 分譲マンション管理無料相談の充実
2. 分譲マンションアドバイザーの派遣
3. マンション管理セミナーや講習会の開催
4. 耐震診断・改修への支援
5. 管理マニュアルやガイドブックなどの情報提供の充実
6. 長期修繕計画の策定や劣化診断への支援
7. 大規模修繕工事への支援
8. 建替えへの支援
9. 地震・火災等防災対策への支援
10. バリアフリー化への支援
11. 屋上緑化など緑化への支援
12. 太陽光発電など環境対策への支援
13. 管理組合間のネットワークづくりへの支援
14. 特にない
15. その他【.....】

(2) 分譲マンション居住に係る調査票

武蔵野市分譲マンション居住に係る調査

調査へのご協力をお願い

日頃より市政に、ご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

このたび、市では、今後の住宅政策を検討するため、分譲マンションにお住まいの方を対象にアンケート調査をお願いすることといたしました。

この調査は、市内に所在する分譲マンションにお住まいの方1,500人を抽出し、世帯の状況や建物の維持・管理への認知度と合わせて、管理組合やコミュニティへの参加状況や防災対策を把握し、今後の分譲マンションに対する施策の検討のための基礎資料を得ることを目的に実施するものです。

調査結果は、本調査の目的以外には使用せず、個別の情報を公表することはありません。

ご多用のところ誠に恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願いいたします。

平成 25 年 1 月 武蔵野市

回答に際してのお願い

ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れ、**2月8日(金)までにご返送**くださいますようよろしくお願いいたします。

本調査について、ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

問い合わせ先

武蔵野市都市整備部住宅対策課（担当 荻野、原澤）

〒180-8777 東京都武蔵野市緑町2-2-28

電 話 0422-60-1905（直通）

e-mail sec-jyutaku@city.musashino.lg.jp

調査業務委託先 / 株式会社住宅・都市問題研究所（担当 小倉、吉岡）

〒151-0072 東京都渋谷区幡ヶ谷3-20-1トライビル

電 話 03-6276-7155（代表）

1. あなたの住まいについて

問 1. お住まいのマンションについてご記入ください。

町名	丁目	マンション名等

問 2. お住まいのマンションには何年ぐらいお住まいですか。(あてはまるもの1つに)

1. 2年未満	2. 2年～5年未満
3. 5年～10年未満	4. 10年～20年未満
5. 20年～30年未満	6. 30年以上

問 3. お住まいのマンションを選んだ理由について、うかがいます。(あてはまるものすべてに)

1. 公共交通の利便性が高いから	2. 買い物が便利だから
3. 静かな居住環境だから	4. 親や子どもの家に近かったから
5. 友人・知人がいるから	6. 医療施設が近いから
7. 公園・緑地が多いから	8. 周辺の治安が良く、安全だから
9. 交通安全の面で安心だから	10. 街並みが美しいから
11. 利用する公共施設が近いから	12. 設備や間取りがよいから
13. 武蔵野市の福祉や教育等のサービスが充実しているから	
14. その他【	】

問 4. お住まいのマンションは、購入されたものですか、賃貸されているものですか。(あてはまるもの1つに)

1. 持ち家(ご本人または家族の所有)	2. 賃貸 回答後、問 12 へ
---------------------	------------------

問 5. 戸建て住宅ではなく、分譲マンションを購入した理由について、うかがいます。(あてはまるものすべてに)

1. セキュリティ面が安心	2. 利便性の高い地域で暮らせる
3. 管理・メンテナンスが楽	4. 駅の近くに住める
5. 一戸建てより安い	6. 構造がしっかりしている
7. 日当たりがよい	8. 眺望が良い
9. ゴミ出しなど生活が楽	10. 住み替えしやすい
11. 断熱性に優れ、光熱費の負担が低い	
12. その他【	】

問 6. 分譲マンションに住んでいてデメリット（不利益）を感じることに、うかがいます。（あてはまるものすべてに）

- 1. 管理費や修繕積立金がかかるので、日々の負担が重い
- 2. 管理組合の理事になること等管理組合の運営が、負担
- 3. 上下や隣との騒音に気がつかう
- 4. 資産価値が下がっていく
- 5. 好きなようにリフォームができない
- 6. 広さに不満がある
- 7. 駐車場代がかかる
- 8. 特にない
- 9. その他【

2. お住まいのマンションの管理状況等について

問 7. お住まいのマンションの管理について、うかがいます。管理は誰が行っていますか。（あてはまるもの1つに）

- 1. 委託している管理会社
- 2. 管理組合
- 3. その他【

問 8. 管理組合の総会には、出席されますか。（あてはまるもの1つに）

- 1. ほとんど毎回、総会には出席している
- 2. 重要と思われる議案の場合に出席する
- 3. ほとんどの場合、委任状を提出し、総会には参加しない
- 4. 総会にはほとんど出席したことがない
- 5. 総会が行われているか分からない
- 6. 管理組合がない
- 7. その他【

問 9. マンションは長期修繕計画に沿って、計画的に修繕をおこなうことで、耐久性能や快適な生活環境が維持されると考えられていますが、お住まいのマンションの長期修繕計画を知っていますか。（あてはまるもの1つに）

1. 知っている

→ 大規模修繕工事は必要と思いますか。

大規模修繕工事の必要性を認識できない
必要な工事なので、計画的に実施していくべき
大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない
修繕積立金が不足し、一時金の発生が心配
その他【

2. 知らない

問 10. マンションの建替えについて、どのようにお考えですか。(あてはまるものすべてに)

1. 当分検討する必要はない
2. 建替えた方がよい
3. 建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使う
4. 耐震性など安全性に問題が生じたならば、建替えを検討する
5. 快適に住むためなら建替えを考えてもよい
6. 法的な制限があり、望んでいるような建替えができない
7. 建替えに負担が生じるなら、今のままでよい
8. すでに建替えが決まっている 平成【.....】年実施予定
9. その他【.....】

問 11. マンションを良好に管理する上で、どのようなことが問題になっているとお考えですか。(あてはまるものすべてに)

1. マンションの管理に対して無関心な人が多い
2. 管理組合があまり活動していない
3. 役員の負担が大きい
4. 管理規約の細則などにマンションでの生活ルールが定められていない
5. 長期修繕計画が不十分で、計画的な修繕が難しい
6. 修繕積立金が少ないため、大規模修繕の実施が難しい
7. 管理費が不十分で、管理が十分に行えていない
8. 管理会社との契約内容が不明確
9. 管理費・修繕積立金の滞納があっても、督促などの対応がされない
10. 不特定の人出入りがあり、セキュリティ面の対応が不十分
11. 防災マニュアル等がなく、地震災害時などに不安がある
12. 高齢の居住者が増加している
13. スロープの設置などバリアフリー化が進んでいない
14. 賃貸の住戸が増えているが、組合員ではない居住者の増加に対応したマンションの運営が行われていない
15. 特にない
16. その他【.....】

3. 防災への取組みについて

問 12. お住まいのマンションの耐震性能を知っていますか。(あてはまるもの1つに)

1. 耐震性能は確保されている
2. 耐震性能は確保されていない
3. 耐震性が確保されているか不明
4. 耐震性能については、わからない
5. その他【.....】

問 13. 耐震診断や改修については、どのようにお考えですか。(あてはまるものすべてに)

1. マンションの築年数が新しいので、耐震診断の必要がない 2. 耐震診断、耐震改修を実施した 3. マンションの築年数が古く、耐震診断を実施したい 4. 耐震診断に費用がかかるなら、実施したくない 5. 耐震診断の結果、耐震改修が必要になっても工事費用が負担できない 6. 耐震診断の結果、資産価値が下がるかも知れないので、実施したくない 7. わからない 8. その他【 】
--

問 14. 防災について、ご家庭ではどのような取り組みをされていますか。(あてはまるものすべてに)

1. 家族で災害時の集合場所などの決めごとを話し合っている 2. マンションや地域での防災訓練への参加 3. 家具類の転倒防止やガラス飛散防止 4. 水や食糧等の備蓄 5. 非常持ち出し品の用意 6. 何もしていない 7. その他【 】
--

問 15. 防災について、マンション全体で取り組んでいることや取り組むべきと思われることは何ですか。(あてはまるもの1つに)

防災訓練の実施	1.実施している	2.取り組むべき	3.必要ない
緊急時の初動体制・指揮・意志決定方法などの確立	1.実施している	2.取り組むべき	3.必要ない
災害時に手助けの必要な災害時要援護者の把握と支援者の確保	1.実施している	2.取り組むべき	3.必要ない
関係機関・地域との情報交換・災害時の連携の確立	1.実施している	2.取り組むべき	3.必要ない
備蓄品の充実	1.実施している	2.取り組むべき	3.必要ない
災害時に協力いただける医師や建築家等の居住者の把握	1.実施している	2.取り組むべき	3.必要ない

4. 居住者の住生活・交流について

問 16. マンションに住んでいる方とどのくらい面識・交流がありますか。(あてはまるもの1つに)

1. 居住者全員と面識・交流がある
2. 8割程度の方と面識・交流がある
3. 半分程度の方と面識・交流がある
4. 両隣程度の方と面識・交流がある
5. ほぼ知らない
6. その他【

問 17. 今後マンションで暮らしていく上で、居住者間の交流は必要だと思いますか。(あてはまるもの1つに)

1. とても必要だと思う
2. まあまあ必要だと思う

↓

交流が必要と思う理由(あてはまるものすべてに)

防犯、防災力の向上につながるから

助け合いが生まれるから

トラブルの防止につながるから

生活が楽しくなるから

マンションの資産管理につながるから

その他【

3. あまり必要ないと思う
4. まったく必要ないと思う
5. 分からない

問 18. お住まいのマンション内で、どのような活動に参加していますか。(あてはまるものすべてに)

1. 回覧板の巡回
2. 祭り等の地域のイベントの企画・実施
3. 居住者等による清掃や植栽の維持管理
4. 高齢者世帯への支援(声かけ、安否確認など)
5. 児童への支援(通園、登校の際の見守りなど)
6. 幼児を持つ世帯への支援(こどもの一時預かりなど)
7. 特にない
8. その他【

問 19. あなたご自身は、地域でどのような活動をしていますか。(あてはまるものすべてに)

1. コミュニティセンターでの活動
2. 地域のサークルやクラブ活動
3. こども会、老人会、消防団、青年団などの地縁活動
4. 行政協力ボランティア(民生委員・児童委員、青少年育成委員等)への参加
5. ボランティアグループやNPOでの活動
6. 地域ではまったく参加や活動はしていない
7. その他【

問 20. 今後、お住まいのマンションと地域とは、どのような形で連携することが望ましいとお考えですか。(あてはまるものすべてに)

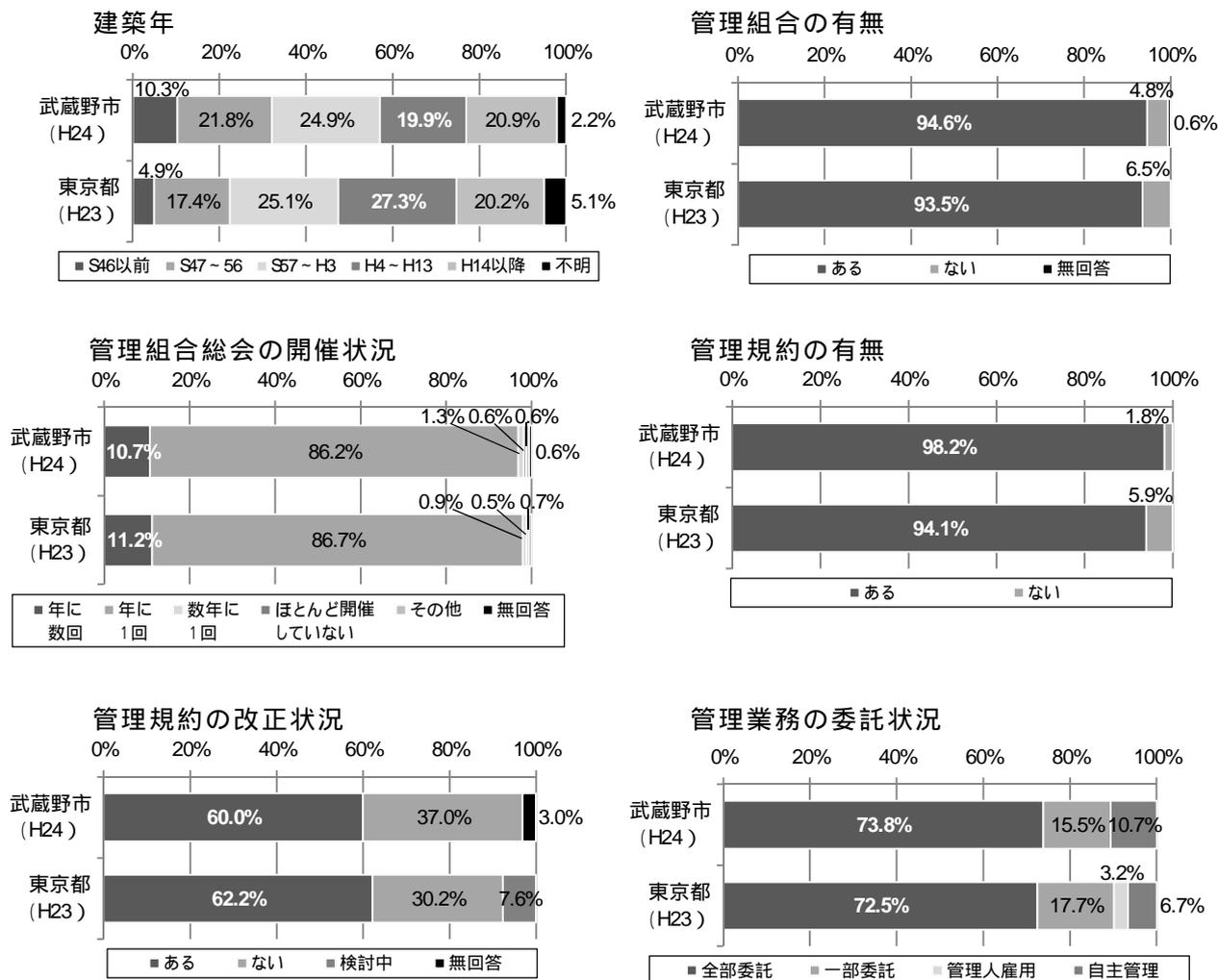
1. 近隣の福祉の会や地域社協と連携を進める
2. 近隣のマンション管理組合との交流を深める
3. 災害に備えた自主防災組織に参加する
4. 環境美化などの地域での自主活動にマンションとして参加する
5. 連携は必要ない
6. その他【

問 21. 今後マンションの維持管理や修繕等を円滑に行っていくための行政の支援として、どのような施策が必要だと思えますか。(あてはまるものすべてに)

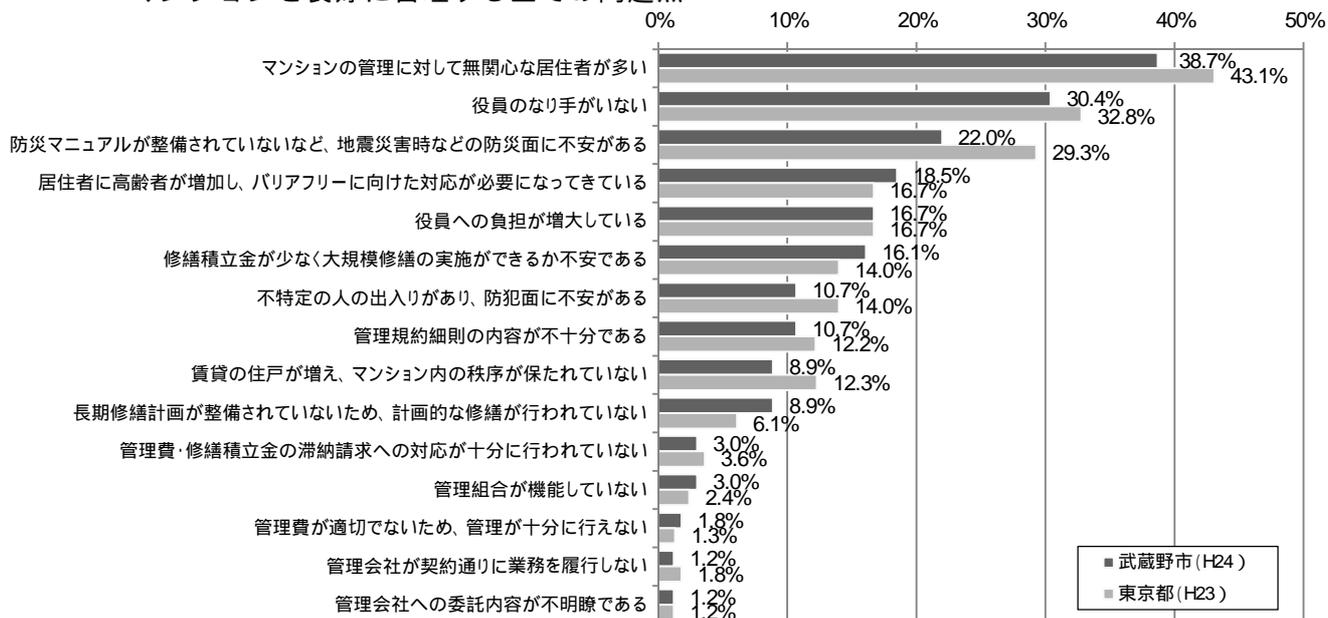
1. 専門知識を持ったアドバイザー(マンション管理士等)の派遣
2. 相談体制の強化
3. 講習会・セミナーの開催
4. 管理マニュアルやガイドブック、通信などの情報提供の充実
5. マンションの登録制度
6. 長期修繕計画の策定や劣化診断への支援
7. 大規模修繕工事への支援
8. 建替への支援
9. 地震・火災・水害等防災対策への支援
10. バリアフリー化への支援
11. 防犯対策への支援
12. 屋上緑化など緑化への支援
13. 太陽光発電など環境対策への支援
14. 耐震診断・改修への支援
15. 防災対策への支援
16. 管理組合間のネットワークづくりへの支援
17. とくにない
18. その他【

2. 東京都調査及び前回調査との比較

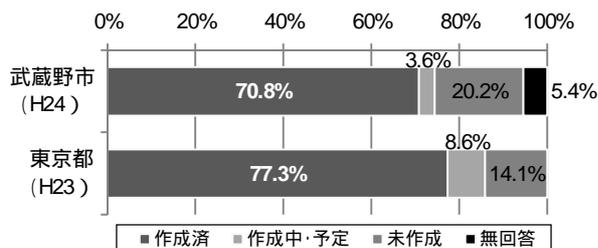
(1) 東京都調査との比較



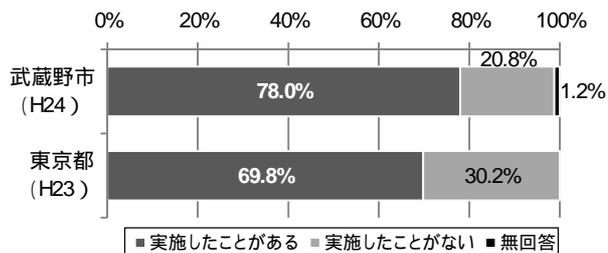
マンションを良好に管理する上での問題点



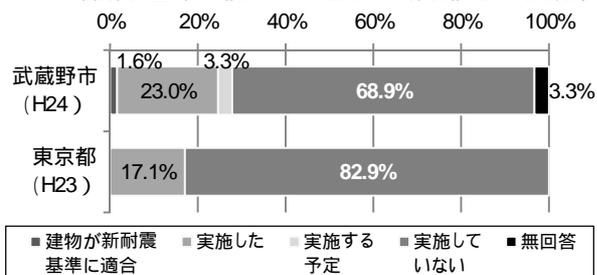
長期修繕計画の有無



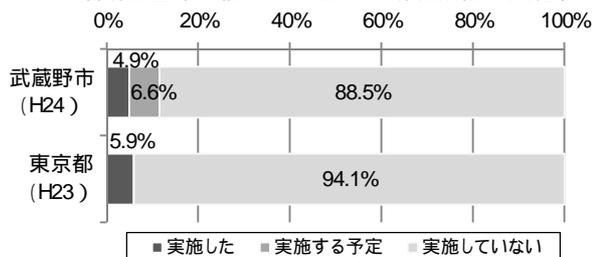
大規模修繕の実施状況



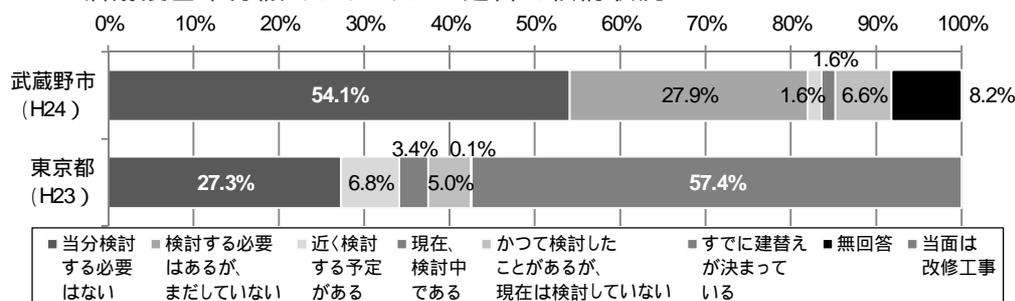
旧耐震基準分譲マンションの耐震診断の実施状況



旧耐震基準分譲マンションの耐震改修の実施状況

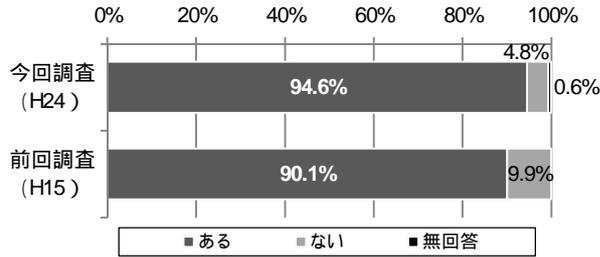


旧耐震基準分譲マンションの建替え検討状況

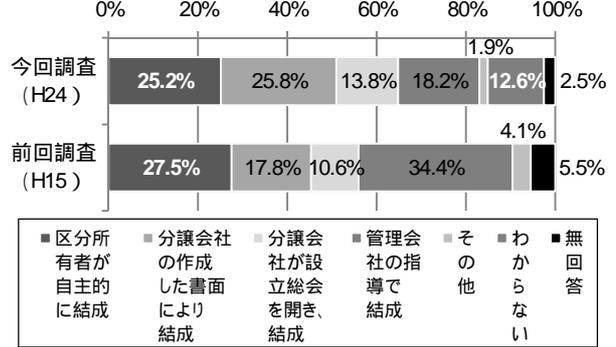


(2) 前回調査との比較

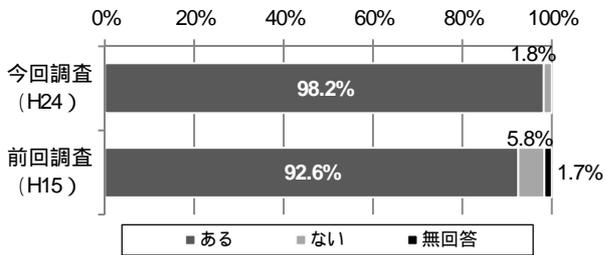
管理組合の有無



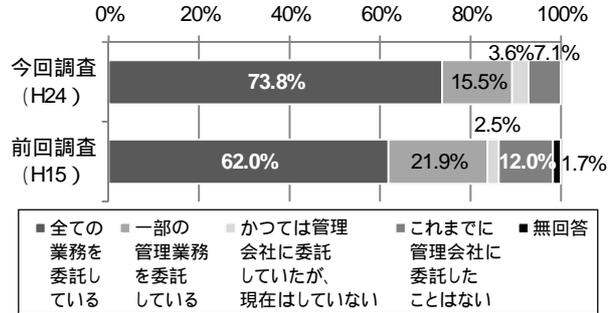
管理組合の設立の経緯



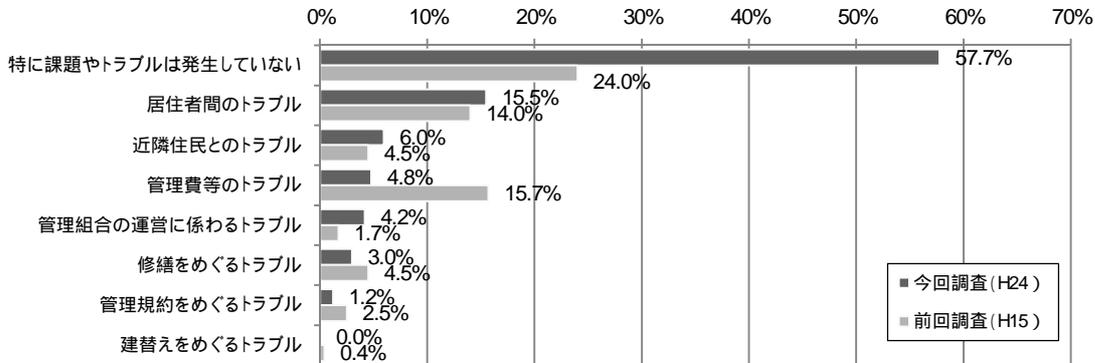
管理規約の有無



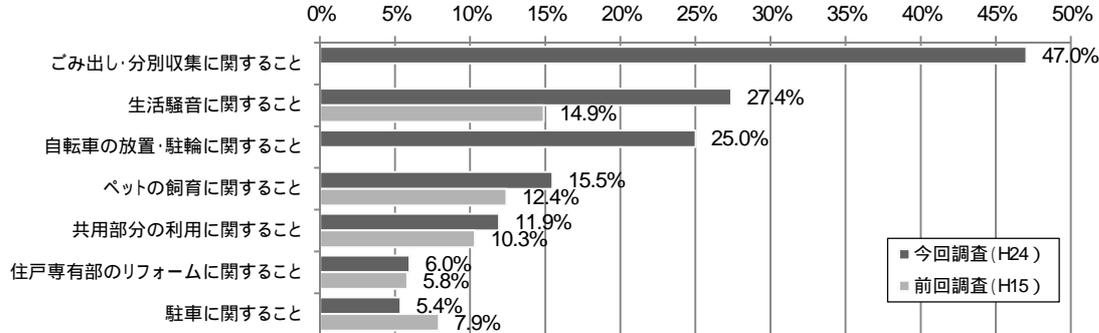
管理会社への業務委託



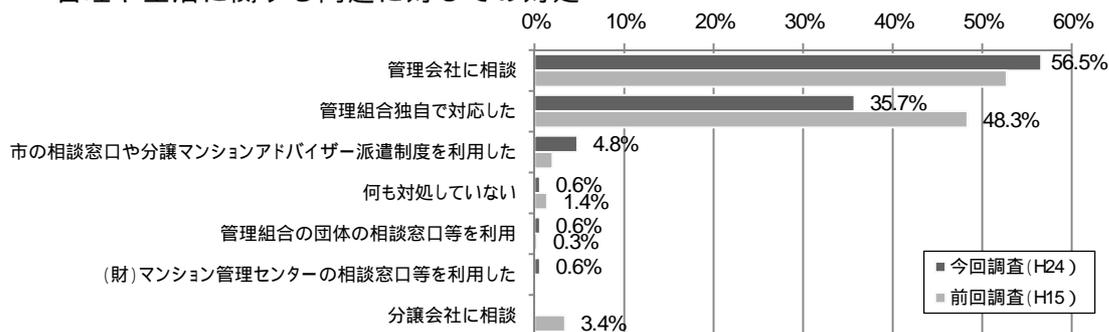
マンション管理等に関連したトラブル(複数回答)



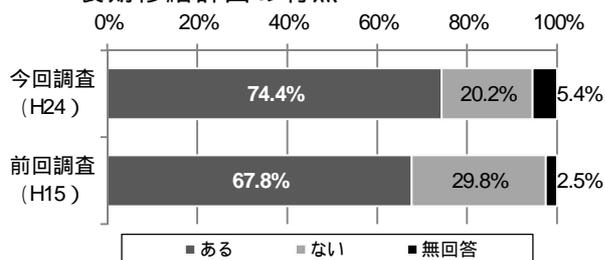
マンションでの生活に関連するトラブルやルール違反(複数回答)



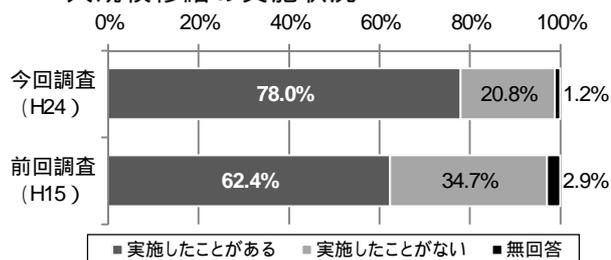
管理や生活に関する問題に対する対処



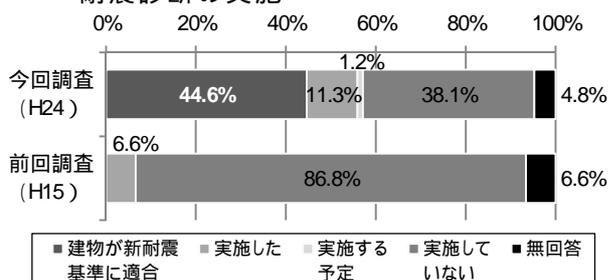
長期修繕計画の有無



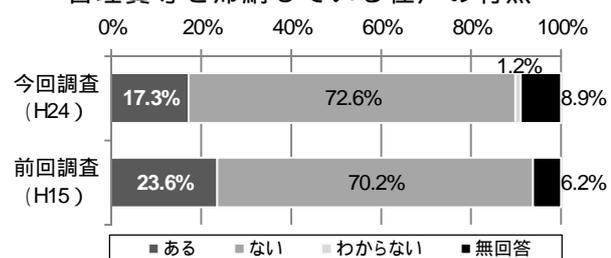
大規模修繕の実施状況



耐震診断の実施



管理費等を滞納している住戸の有無



武蔵野市分譲マンション実態調査 2012

発行：武蔵野市

〒180 - 8777

東京都武蔵野市緑町2 - 2 - 28

TEL：0422 - 51 - 5131（代）

編集：武蔵野市都市整備部住宅対策課